

ARCHITEC

ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: architec-serbia@gmail.com

ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

UP - 12 - 03 / 2022

INVESTITOR:

MIRJANA RAŠLJANIN

Beograd, Zemun,

ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI

OBJEKAT - P + 3 + Ps, P

sa 24 stambene jedinice

LOKACIJA:

Pančevo,

ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5

k.p.br. 5854 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije k.p.br. 5854 K.O. Pančevo,
za planiranu izgradnju

Višeporodičnog stambenog objekta,
spratnosti - P + 3 + Ps, P

u ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5

PRIMERAK:

1 2

DATUM:

Avgust 2022. god

S A D R Ź A J
U R B A N I S T I Č K O G P R O J E K T A

**/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KAT.PAR. 5854 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 3 + Ps, P SA
24 STAMBENE JEDINICE U UL. MILORADA BATE MIHAILOVIĆA BR. 5**

Investitor: **MIRJANA RAŠLJANIN**
Beograd, Zemun, ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice**

Lokacija: **Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5
k.p. br. 5854 K.O. Pančevo**

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE AGENCIJE ZA PRIVREDNE REGISTRE
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**
- **04. URBANISTIČKI POKAZATELJI**
(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)
- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**
- **11. FOTODOKUMENTACIJA**

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
- KOPIJA PLANA
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA VODOVA
- INFORMACIJA O LOKACIJI
- PRETHODNI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA
- KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

GRAFIČKI DEO

- DISPOZICIJA PROSTORA – POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA
- REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO / PEJZAZNO REŠENJE
- PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI
- PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Број БП 8537/2012

Датум 31.01.2012 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Срђан Кирић
ЈМБГ: 2303979170009

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Срђан Кирић
ЈМБГ: 2303979170009
Адреса: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија

Пуно пословно име предузетника:

**SRĐAN KIRIĆ PR,
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC,
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7**

Назив: **ARCHITEC**

Пословно седиште: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија
Број и назив поште: 26000

Регистарски број/Матични број: **62736615**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **107427599**

Почетак обављања делатности: **31.01.2012 године**
Претежна делатност: **7111 - Архитектонска делатност**

Облик обављања делатности: самосталан
Предузетник се региструје на: неодређено време

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

Образложење



Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7, БП 8537/2012 од 26.01.2012 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.200,00 динара одређена је у складу са Одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010, 46/2011).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПИО: 3230671467

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19, 9/20, 52/21) izdaje se:

REŠENJE
O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **MIRJANA RAŠLJANIN**
Beograd, Zemun, ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice

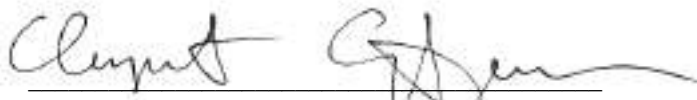
Lokacija: Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5
k.p. br. 5854 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta: **ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200 1482 14

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, jun 2022. god.

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHI TEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милош Глагољин

дипл. инж. ст.

Број: 02-12/428523
Београд, 17.11.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Александар М. Бркић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1482 14

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19, 9/20, 52/21) izdaje se:

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam se pri izradi urbanističko - tehničke dokumentacije pridržavao svih važećih propisa za

Investitor: **MIRJANA RAŠLJANIN**
Beograd, Zemun, ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice**

Lokacija: Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5
k.p. br. 5854 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:


ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200 1482 14

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, jun 2022. god.


ARCHI TEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

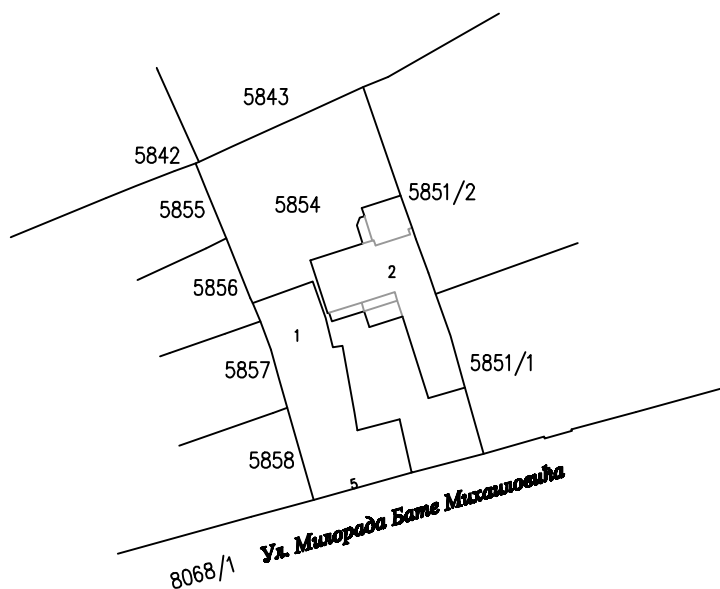
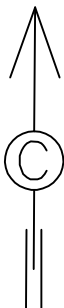
URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19 Панчево
Број..... 953-111-7971/2022.....

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска општина Панчево Катастарска парцела бр.. 5854

Размера 1: 1000



Напомена:
Датум и време издавања

у Панчеву 05.05.2022.

Овлашћено лице

..... година
Анита Божиновић дип. инж. геол.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

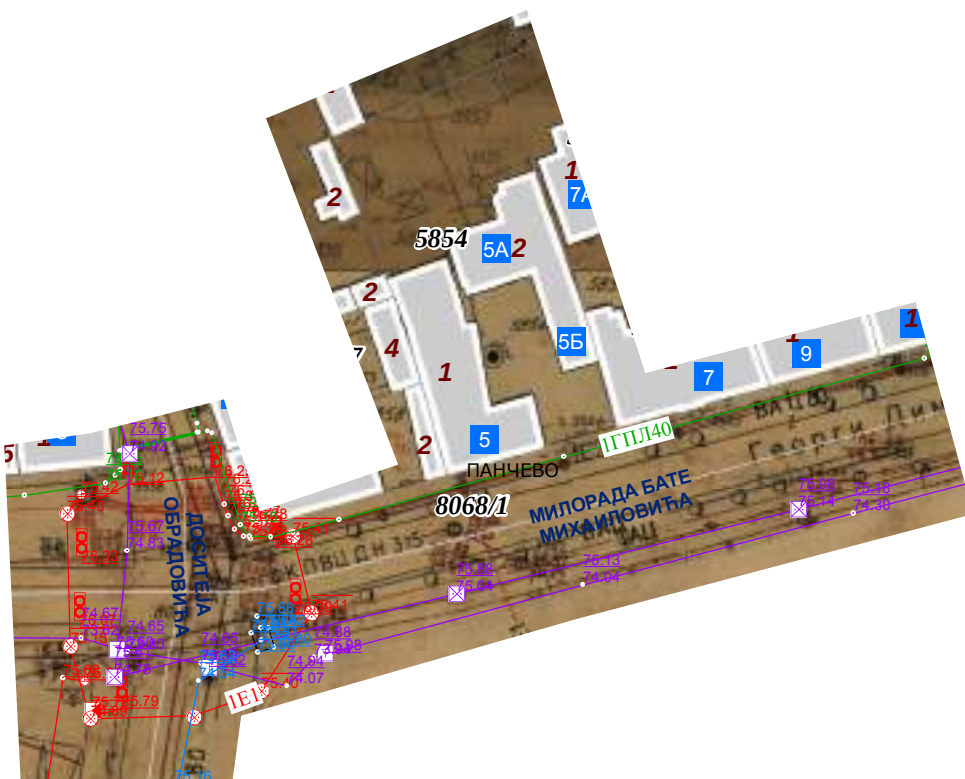
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-10370/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

05.05.2022.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-350-179/2022
Датум : 10.05.2022. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву **Рашљанин Мирјане**, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне и 25/2018-осправка техничке грешке, 6/2019-исправка тех.грешке) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	Рашљанин Мирјана, Београд, улица Ђорђа Чутуковића број 011/11
ЈМБГ/ПИБ	1406984715021

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Милорада Бате Михајловића број 5
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 5854
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне и 25/2018-осправка техничке грешке, 6/2019-исправка тех.грешке).

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву и то:

- Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана,цртеж бр. 1
- Регулационо план са урб. решењем јавних површина,цртеж бр. 2
- Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила,цртеж бр. 3
- План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало,цртеж бр.4

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парцеле бр. 5854 КО Панчево налазе се у зони ширег центра, у градском блоку бр.135; планирано је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намене **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**, зона центар, велики блок.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА – Становање са компатибилним наменама, зона центар

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области

јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

3.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.

3.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Становање је компатибилно са пословањем.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.

• регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења

• спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

град Панчево

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)
- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

5.3.1. Положај према границама бочних/суседних/ и задњих граница парцеле

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

-за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,

-за удаљења од 1.00-4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м,

- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

5.3.2. Темељи:

-За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Висина објекта: У складу са одредбама члана 24. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15), „Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.*

Кота приземља

Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Висина надзидка: У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).
- Сутерен (Су) - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- Мезанин –спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- Дуплекс је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

Кровна равна може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина надзидка према важећем правилнику.
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Горња равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни

прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних „баца“. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина „баце“ морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина, осим у зони строгог центра.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворити ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.

5.9. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени –

асфалтни или цемент-бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).

Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.

Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима.

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, дечја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..)

Зона центар:

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

град Панчево

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар!

Код објеката са повученим спратом, као ката венца рачуна се ката пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2.5 до 4м ниже) у односу на главни објекат, са одговарајућим висинама слемена и венца, тј. максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од уличног објекта. Примењује се само за изградњу јавних објеката.

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код постојећих објеката и објеката који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу -партиципираним паркинг места.

Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

- становање	1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање	1ПМ/70м ² нето површине
- администрација	1ПМ/60м ² нето површине
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места
- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)

Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

Ако је стационарни саобраћај решен унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анифор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.

Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,5м / 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.

Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дејче установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дејче установе, образовање, административне послове, културу и сл.

Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

5.15. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА:

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.

Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже.

Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају (уколико се односе на објекте у отвореном блоку паркинзи се обезбеђују на јавном паркингу уз партиципацију).

Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објект истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

На вишеспратним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд.

Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.

Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима.

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади.

Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.

Код реконструкције и доградње постојећих објеката и изградње нових објеката, могуће је у односу на планирану висину венца и слемена у блоку, изједначити венац и слеме наведених објеката са вецном и слемом непосредних суседних, постојећих објеката који својом висином одударају од осталог дела блока, уз прибављену сагласност Завода за заштиту споменика културе. Уколико се суседни објекти разликују по броју спратова у (у односу на блок) и висинама венца и слемена, објект се усклађује са висином нижег суседног објекта у блоку.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 115/2020), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

Услови из става 1. издаје управљач јавног пута (ЈП "Урбанизам").

Изузетно од одредбе става 2. услови за изградњу прикључка на јавни пут у насељу, у смислу закона којим се уређују јавни путеви, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, осим ако се ради о изградњи прикључка на државни пут првог реда.

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно комунално предузеће ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Електроенергетика

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

Телекомунациона инфраструктура

Начин прикључење корисника као и посебне услове за пројектовање нисконапонске мреже прописује надлежно предузеће АД "Телеком Србија" Панчево

Термоенергетика

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈКП "Грејање" Панчево.

Гас

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈП "Србијасгас" Нови Сад РЈ "Дистрибуција" Панчево.

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- Изградња вишепородичних објеката и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у тексту.

Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.

Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.

У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.

Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилницима плана.

У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7 MSK, као и са малом вероватноћом од 8 MSK.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09), Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за која се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 114/2008).

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/2018).

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор и пројектант су дужни да се, код израде пројектне документације, придржавају важећих одредби Закона о санитарној заштити.

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10 и 93/2012)

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим особама а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

Чл. 64. Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009 и 92/2011) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 93/2012).

11. Ова Информација о локацији важи док важи плански документ на основу којег је издата.

12. Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

13. Лице коме се издаје информација о локацији може, за потребе израде урбанистичког пројекта, од органа, односно организација које издају посебне услове (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), а који су садржани као обавезни у информацији о локацији, тражити издавање тих услова.

14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018)

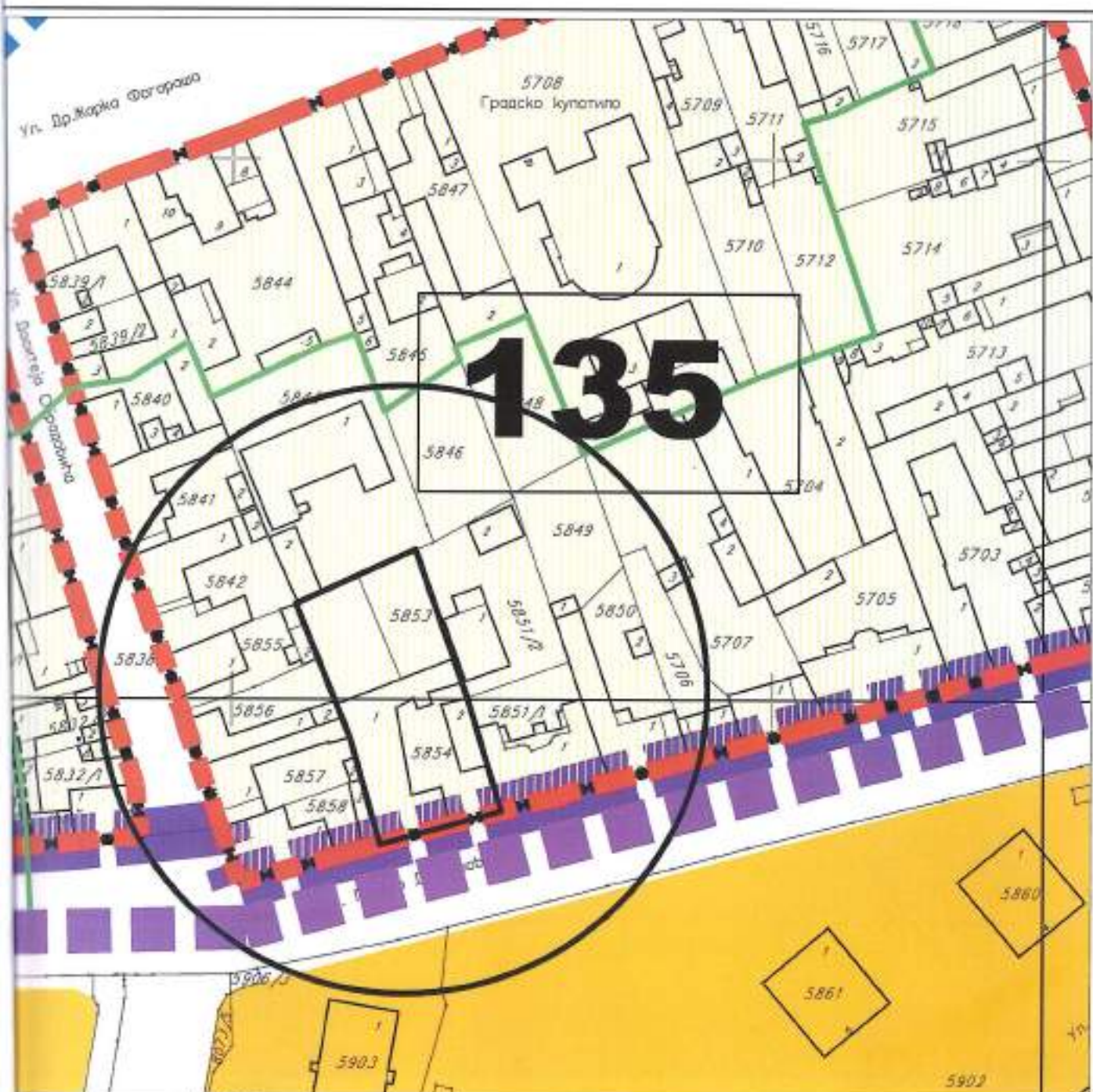
15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/17, 1/18, 18/18, 29/18 и 34/18).

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.



Секретар

Јасминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:

- предметна парцела
- зона Центар
- граница обухвата плана
- граница блокова
- 03-167 бројевн. блокова
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- становништво са компјутеризованом наменом



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Шеф одељења:
Душанка Антонијевић
стајин
дипл.инж.арх.

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:
Ксенија Стајин
грађ.тех.

Параф:

Параф:

Параф:

Назив плана:
Генерална
регулација - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18 и 6/19)

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и
смернице за
спровеђење плана за
кат.парц. бр.5854
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

предмет бр:
V-15-350-
179/2022

Цртач бр:

Размере:

Датум:
05/2022.

Параф:



ЛЕГЕНДА:

- предметна парцела
- граница postojeće parcele
- граница postojeће објекта
- граница обухвата плана
- бројеви грађевинских блокова
- грађевинско земљиште остале намене



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинско,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчева бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18 и 8/19)

Предмет бр:
V-15-350-
179/2022

Шеф одређања:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Косенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

План поделе
грађевинског
земљишта на једно
и остало за
кат.парц. бр.5854,
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Датум бр:

05/2022.

Датум:

05/2022.

Параф:

W



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића 6, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335004

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-294606-22

МИРЈАНА РАШЉАНИН

ЂОРЂА ЧУТУКОВИЋА бр. 011/11

Панчево, 06.07.2022

11000 БЕОГРАД

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име МИРЈАНА РАШЉАНИН, БЕОГРАД, ЂОРЂА ЧУТУКОВИЋА бр. 011/11, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објект ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, (1 ЛИФТ, 1 ХИДРАНТ, 24 станова, 1 заједничка потрошња), ПАНЧЕВО, МИЛОРАДА БАТЕ МИХАИЛОВИЋА 5 парцела број 5854, К.О. ПАНЧЕВО, .

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјект за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Панчево, у складу са важећим прописима.

На основу увида у поднети захтев, обавештавамо Вас следеће:

Од слободне нисконапонске летве, у ТС "Содара 4" изградити нисконапонски кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм² до КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта.

1.Услови које треба да задовољи објект да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: СТАНОВАЊЕ

Напон на који се прикључује објект: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2500mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На спољашњој фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (хидрант - противпожарни прикључак) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 340mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка:

Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурт објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 часа радницима "Електродистрибуције Србије" ДОО. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да им се може приступити са улице.

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ф90mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1x70mm².

Странка је у обавези да се, пре рушења постојећег стамбеног објекта, јави у просторије "Електродистрибуције Србије" ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за демонтажу постојећих бројила и постојећег прикључка.

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама), обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Ф110mm, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

Као заштиту од превисоког напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4кV изведена је заштита од опасних напона додиром системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошача мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања TN (заштита нуловањем).

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNHX ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена) Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: новоуграђени КПК на фасади предметног објекта.

Опис прикључка до мерног места:

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95мм².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за хидрант - противпожарни прикључак).

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-A 4x16мм².

КПКЕВ-1П и орман ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10мм².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

Опис мерног места:

На фасади, у ајнфорту или улазу објекта, ОММ који се састоји од типских ормана: три (3) МОММ-9, а који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

ОММ-1 типа ПОММ-1 (за хидрант - противпожарни прикључак) који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МММ-9						
1	станови	6	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	заједничка потрошња	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
3	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
	Укупно ком.	27				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х 230/400V, 5 (10) -> 40А.

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц" и осигурачи типа НВО.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта.

5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно да се Странка обрати „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд ради исхођовања Услови за пројектовање и прикључење на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије

6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15,
Тел/Факс 013-345-377; тел-факс 013-319-477
e-mail адреса: office@vodovodpa.rs
текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-4857/1
Панчево, 04.07. 2022. год.

Инвеститор: Мирјана Рашљанин, Ул. Ђорђа Чутуковића бр. 011/11, Београд
Место градње: Улица Милорада Бате Михаиловића бр. 5, кат. парц. 5854 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, са 24 стамбене јединице, Улица Милорада Бате Михаиловића бр 5, на парцели 5854 к.о. Панчево

На основу вашег захтева, достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 01.06.2022. године заведеног под бројем Д-4857, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, са 24 стамбене јединице, Улица Милорада Бате Михаиловића бр 5, на парцели 5854 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у Улици Милорада Бате Михаиловића, постоје инсталације водовода и фекалне канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт Идејног решења који садржи технички опис, и ситуацију са положајем прикључака на инсталације водовода и канализације, хидраулички прорачун, урађене од стране предузећа „ArchiTec“ Панчево бр. IDR-12-03/2022 мај 2022. год., одговорни пројектант Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Идејним решењем предвиђено је повезивање објекта на инсталације градског водовода, фекалне и атмосферске канализације, преко нових прикључака.
- Према евиденцији у нашем предузећу утврђено је да на парцели на којој се планира изградња постоји водоводни прикључак пречника Ø25мм као и прикључак на фекалну канализацију пречника Ø150мм. Прикључци су регистровани на име Рашљанин Мирјана.

* * *

Водовод:

- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка водовода на водовод у Улици Милорада Бате Михаиловића (водовод од азбестцементних цеви пречника Ø150).
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног комбинованог водомера, којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Водомер задржати као главни са припадајућим вентилима, од којег би се водио развод са огранцима за појединачне водомере. Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.

- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за очитавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне). Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- **Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.**
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.
- Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, максимално дозвољена количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.

Фекална канализација:

- На предметној локацији постоји изграђен прикључак на градску фекалну канализацију. Уколико положај постојећег прикључка одговара траси новопројектованог, могуће је задржати постојећи прикључак. Уколико позиција постојећег прикључка не одговара новопројектовано, Инвеститор је у обавези да поднесе захтев за укидање постојећег и изградњу новог прикључка на фекалну канализацију.
- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у Улица Милорада Бате Михаиловића.
- Прикључење објекта извршити преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,50м од регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 150, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 150.

- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са полова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора. На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација:

- На предметној локацији у Улици Милорада Бате Михаиловића не постоји изграђена атмосферска канализација. У Улици Доситеја Обрадовића постоји атмосферска канализација од ПВЦ цеви пречника Ø500.
- У достављеној ситуацији прикључење је предвиђено на Улицу Милорада Бате Михаиловића. С обзиром да у предметној улици не постоји изграђена атмосферска канализација, **могућност прикључења је изградња недостајуће инфраструктуре у Улици Милорада Бате Михаиловића.**

Дана 14.12.2021. године ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је издало услове бр. Д-11057/1 за Инвеститора „ВВ Pro Sistem Београд, Ул. Саве Мркаља бр. 30, за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишеспородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, са 10 стамбених јединица, Улица Милорада Бате Михаиловића бр 3, на парцели 5858 к.о. Панчево. Датим условима не постоје услови за прикључење на градску атмосферску канализацију, све док се не изврши изградња атмосферске канализације одговарајућег пречника и капацитета. Овим уговором се обухватају радови на изградњи атмосферске канализације у Улици Милорада Бате Михаиловића, на потесу од Улице Доситеја Обрадовића до краја парцеле 5854 к.о Панчево.

- С обзиром да Уговор још увек није потписан, Инвеститор **Мирјана Рашљанин, Ул. Ђорђа Чутуковића бр. 011/11, Београд,** може поднети захтев за закључење уговора о изградњи, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

Атмосферска канализација (улична мрежа):

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о реконструкцији и изградњи, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Овим уговором се обухватају радови на изградњи атмосферске канализације у Улици Милорада Бате Михаиловића, на потесу од Улице Доситеја Обрадовића до краја парцеле 5854 к.о Панчево.
- Неопходно је урадити пројектну документацију која ће обухватити изградњу нове атмосферске канализације, у укупној дужини од ица 60,0 метара. Нову атмосферску канализацију урадити од ПВЦ цеви. Пречник атмосферске канализације одређивати на основу прорачуна сливних површина које гравитирају ка предметној улици.
- Радови на изградњи градске атмосферске канализације у смислу овог уговора обухватају:
 - прибављање и израду пројектне документације;
 - изградњу атмосферске канализације;
 - повезивање са постојећом атмосферском канализацијом у Улици Доситеја Обрадовића;
- Пројектована вредност радова на изградњи атмосферске канализације, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 2.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектну техничку документацију односно предмер и предрачун радова.
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.

- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике атмосферске канализације за посматрану улицу.
 - Места повезивања са постојећом атмосферском канализацијом пројектант одређује на основу важеће планске документације, стандарда и прописа за ову врсту посла, техничких услова надлежних предузећа, података прикупљених на терену и правила струке.
- У наставку следе **општи стандарди и прописи** ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за пројектовање и грађење инсталације атмосферске канализације:
- Димензионисање извршити према хидрауличким прорачунима које је потребно урадити за све планиране објекте на тој локацији, у прорачун узети у обзир цело сливно подручје које гравитира према предметној улици, а у складу са важећом планском документацијом и правилима струке.
 - У заштитном коридору, изнад инсталација атмосферске канализације (и прикључака) није дозвољена изградња и постављање зиданих, сталних објеката уређења и електроинсталација – стубова и канделабра, жардињера или сађење дрвенастог растиња.
 - Приликом пројектовања и извођења атмосферске канализационе мреже придржавати се постојећих стандарда и прописа за ту врсту радова у складу са техничком и законском регулативом.
 - Трасу пројектованог цевовода предвидети у јавној површини и усагласити је са трасама осталих инсталација. Водити рачуна о међусобној усаглашености инсталација атмосферске канализације и осталих инсталација у ситуационом и нивелационом смислу, поштујући минимално дозвољена растојања од спољних ивица цевовода, а нарочито на местима шахова.
 - Укрштање водоводне цеви са канализацијом решавати тако да водоводна цев буде обавезно изнад канализације. Пролази водоводне цеви кроз шахтове и друге објекте канализације нису дозвољени. Растојање између водоводних цеви и канализација – на местима њиховог укрштања – не сме бити мање од 50 цм. Растојање између водоводних цеви и канализација – на местима паралелног вођења канализације и водовода – не сме бити мање од 2,5м,
 - Дубина укопавања (мерено од врха цеви) треба да буде 120 см,
 - Пројектом предвидети испирање цевовода и испитивање на водонепропусност.
 - Пројектовати адекватне мере заштите за обезбеђивање стабилности, функционалности и приступа за одржавање свих постојећих инсталација атмосферске канализације, у фази изградње, као и у фази експлоатације будуће мреже и објекта атмосферске канализације.
 - Обавезни прилози Пројекта треба да буду сви релевантни детаљи мера заштите према избору технологије грађења (подграђивања, црпљења воде, организације градилишта...)
 - ПЗИ пројекат за извођење и пројекат изведеног објекта (ПИО) атмосферске канализације треба да садржи све неопходне прилоге:
 - геодетски снимак изведеног цевовода урађен од стране предузећа лиценцираног за геодетске послове,
 - потврду о испитивању цевовода на водонепропусност,
 - Као и све податке неопходне како би се атмосферска канализација изградила, спровео технички пријем, прибавила употребна дозвола и створили услови за прикључење објекта.
 - Све радове извести у свему према упутству стручних лица ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Уколико при извођењу радова дође до оштећења постојеће атмосферске канализације мреже, све трошкове сноси подносилац захтева односно инвеститор;
- Карактеристике канализационог материјала који се примењује у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево:
- Пројектом предвидети изградњу атмосферске канализације од PVC цеви S20, у свему према стандарду EN 1401 – 1
 - Пројектовање и изградња прикључка атмосферску канализацију за објекат који се гради регулише се засебним Уговором, а након изградње и исходавања употребне дозволе за градску атмосферску канализацију у улици.

Атмосферска канализација / објект:

- Прикључни шахт лоцирати на око 1,50м од регулационе линије тако да је у сваком тренутку омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање вода из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора и са паркинг места.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 200, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 200.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата.

• Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод и фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 450.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Саобраћајни прикључак:

- У приложеном решењу предвиђена је изградња прикључака на саобраћајну инфраструктуру.
- Пројектант на изради пројектне документације дужан да изврши све радове неопходне за заштиту постојећих инсталација водовода и канализације.
- Пројектант је дужан да пре пројектовања утврди тачан положај инсталација водовода и канализације на основу података прибављених из надлежног предузећа (РГЗ Катастар непокретности Панчево), користећи ситуацију ЈКП „Водовод и канализација“ дату у прилогу о положају инсталација. Ако је потребно, да за све нејасноће консултује надлежне службе ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Пројектном документацијом предвидети, а током изградње у зони изнад наших инсталација користити, искључиво лаку механизацију, како не би дошло до хаварије на инсталацијама које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења наших инсталација Инвеститор је дужан да одмах обавести надлежне у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево и у најкраћем могућем року изврши санацију хаварије о свом трошку, а уз надзор стручних служби ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- У случају хаварије или неопходне интервенције на постојећим инсталацијама, Инвеститор је дужан да у сваком тренутку интервентним скипама ЈКП „Водовод и канализација“ и механизацији омогући приступ инсталацијама и санирање хаварије.
- Уколико је висина надскоља саобраћајница изнад водовода, фекалне и атмосферске канализације мања од 1,50м, постојеће инсталације заштитити постављањем заштитног

челичног ценовода димензија које ће бити одређене на основу статичког прорачуна носивости ценовода који се уграђује, узимајући у обзир све неопходне параметре (висину надземља, очекивано саобраћајно оптерећење и др.). Статички прорачун мора бити саставни део Пројекта за извођење. Заштитни челични ценовод мора бити минимум 1,50м од ивице коловоза.

- За кућне прикључке не поседујемо тачне податке, Инвеститор је дужан да утврди тачан положај пре извођења радова како би се избегле евентуалне хаварије.
- Радови изнад водовода и канализације, као и изнад кућних прикључака се изводе уз појачану пажњу и присуство наших стручних служби.
- Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канлизационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- Димензије водомерних шахтова (светли отвор) у зависности од пречника прикључка: Ø50 (2,0х1,40 m), Ø80 (2,10х1,40 m), Ø100 (2,20х1,40 m), Ø150 (2,50х1,40 m).
- Димензије канализационог шахта (светли отвор): 1,00х1,00 m
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке, изградњом нових прикључака на њиховим парцелама у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
- Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канлизационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
- Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018.

године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

НАПОМЕНА: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објекта.

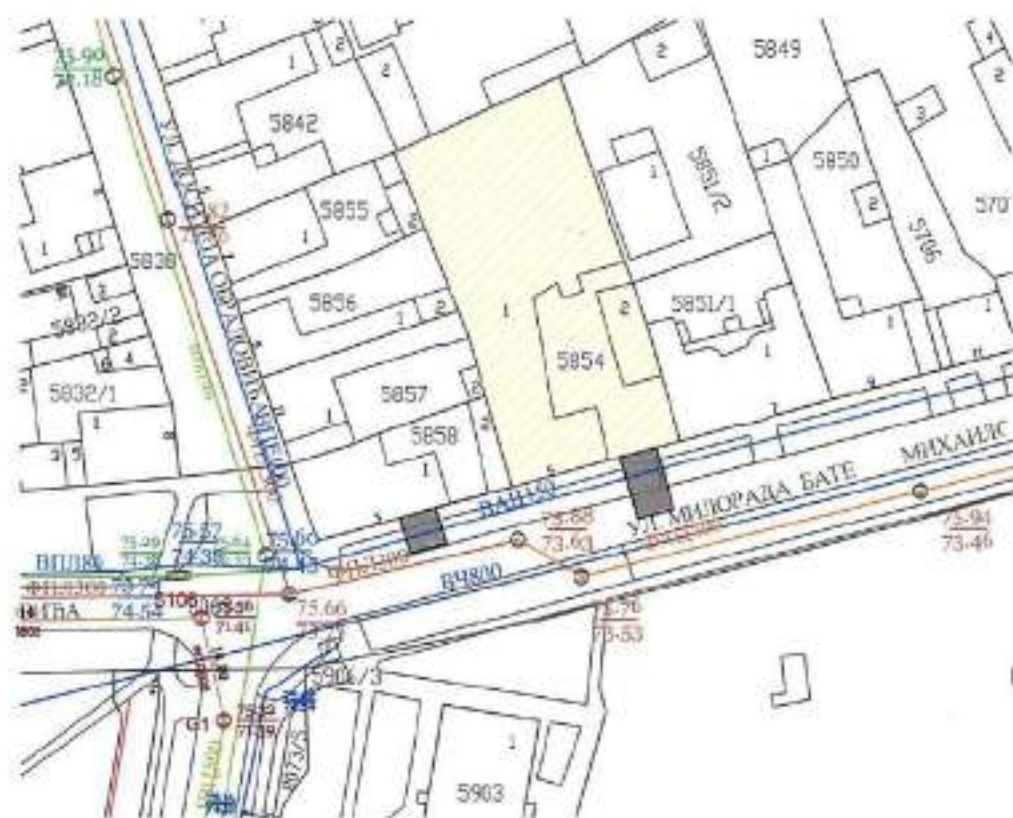
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, са 24 стамбене јединице, Улица Милорада Бете Михайловића бр 5, на парцели 5854 к.о. Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ-а) и саобраћајног прикључка 6.876,00 динара (без ПДВ-а)

Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже.

В.Д. ДИРЕКТОРА 

Александар Радуловић, дипл. грађ. инж.

СИТУАЦИОННИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	01.06.2022.
Обрадио	З.Банђур



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-352/2022
Панчево, 13.06.2022

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Мирјане Рашљанин из Београда, Ђорђа Чутуковића 11 (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, чл. 7, чл. 9 и чл. 22. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020 и 61/2020), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА **за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут**

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта са на катастарској парцели бр. 5854 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Милорада Бате Михаиловића у Панчеву, на кат.парцели 8068/1 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Archi Tec“ из Панчева. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Милорада Бате Михаиловића, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5.0м.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Милорада бате Михаиловића на кат.парцели бр. 8068/1 К.О. Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, тј. примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару и бициклистичкој стази и којом ће бити регулисан саобраћај у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Милорада Бате Михаиловића.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26003 Панчево ГМБ 101051396, Матични број: 08484015
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2160 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2160 320
Факс: 160-461693-65 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



II. Саобраћајни прикључак пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта према следећим условима:

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметној парцели, безбедног препаза преко тротоара и бициклистичке стазе и безбедног прикључка на постојећи коловоз.

III. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи саобраћајног прикључка могу се изводити према Пројекту из става II. овог решења и према следећим условима:

- Део улица, паркинга и тротоара на коме се изводе предметни радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и пратећим подзаконским актима, као и стандардима и свим другим позитивним прописима који се односе на ову област, а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице или целе улице за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељења за саобраћај.
- Извођач радова мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећу саобраћајницу.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђево 4, 26000 Панчево, ПИБ 101051396, Матични број: 08464015,
Телефони: централ: (+381 (0) 13) 2199 300, директор: 2199 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2199 320
Рачун: 160-461990-89 (Банка Интез)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posla@urbanizam.pancevo.rs



- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу - гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

IV. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова од свих власника инсталација са којима се предметни објекат саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.

V. У складу са чл. 9. ст. 3 .Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева, издавањем ових услова, сматра се да је инвеститор овлашћен да у име и за рачун града Панчева, поднесе захтев надлежном органу за изградњу саобраћајног прикључка из става III овог Решења, уколико се саобраћајни прикључак гради средствима инвеститора на парцели која је у својини града Панчева.

VI. Инвеститор је у обавези да са даном подношења пријаве радова на изградњи објекта, поднесе захтев код ЈП „Урбанизам“ Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметних саобраћајних прикључака рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора инвеститора Мирјане Рашљанин из Београда, Ђорђа Чутуковића 11, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9. и чл. 22. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл.лист града Панчева, бр.7/2020 и 61/2020), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16), и чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 84/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 306, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: a-porag@urbanizam.pancevo.rs



ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Градском већу града Панчева у року од 8 (осам) дана од његовог достављања. Жалба се предаје путем доносиоца овог решења, таксирана са 239,52 динара градске адм.таксе, по тарифном броју 3 Одлуке о градским административним таксама ("Сл.лист града Панчева" бр.16/2008, 26/2009, 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15 и 38/16), која се уплаћује на жиро рачун бр.840-742241843-03, са позивом на број 02-226, модел 97, у корист буџета града Панчева.

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Директор

Славе Бојанчевић, дипл.инж.арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГМБ 101051396, Матички број: 08454016,
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-451990-69 (Banque Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: info@urbanizam.pancevo.rs

Наш број: 352-487 -2 / 2022-0103
Панчево, 30.03. 2022.год.
Ваш број: ИДР – 12 – 03 / 2022

МИРЈАНА РАШЉАНИН
Ул. Ђорђа Чутуковића број 011/11
Београд

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 -исправка, 64/2010-одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) став 2. и чланова 44, 45 и 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС број: 64/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35 /2015 и 145/2015), Одлуке о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчева, број 6 / 2014) и достављених података:

Подаци о локацији и објектима:

Локација бјеката:	Улица Милорада Бате Михаиловића број 5, Панчево
Катастарска парцела топографски број:	5854 КО Панчево
БРГП објекта:	P= 2658,00m ²
Површина катастарске парцеле	P= 1151,00m ²

Врста радова: Изградња нових објекта – 1.вишепородични стамбени објект са гаражом у приземљу и бицикларником, спратности П+3+Пс, и 2.саобраћајног прикључка.

Објекти или делови објекта ; категорија; класификациона ознака: намена;

1. Стамбени објект са 24 стамбене јединице, гаражом у приземљу и оставом за бицикле

1.1 Стамбени део: В; 112 222 – Стамбене зграде са три или више станова преко 2000m²

1.2 Гаража у приземљу са 25 ГМ; В; 124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

1.3 Остата за бицикле; А; 124220 – Остата за бицикле

2. Саобраћајни прикључак објекта на главну саобраћајницу ширине 5 m

2.1 Колски приступ на улицу Милорада Бате Михаиловића Г; 211201– Остали путеви и улице

Издају се: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА ЗА ИНВЕСТИТОРА: МИРЈАНА РАШЉАНИН, Улица Ђорђа Чутуковића број 011/11, Београд за потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова за изградњу: 1. вишепородичног стамбеног објекта са 24 стамбене јединице, гаражом у приземљу и оставом за бицикле и 2. колског прикључка објекта на главну саобраћајницу у улици Милорада Бате Михаиловића број 5 у Панчеву

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Судови за привремено складиштење отпада до транспорта могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели / комплексу или на површини јавне намене посебно одређеној за ту намену. Треба одредити хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања а уз поштовање свих хигијенских услова - у погледу чишћења, одржавања, дезинфекције...

Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×1,1 m.

Корисници услуге са индивидуалним становањем и пословни корисници који на недељном нивоу имају количине комуналног отпада као индивидуално домаћинство, у обавези су да затворене кућне канте и завезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу Јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у време које је одређено Планом Јавног комуналног предузећа.

Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити лоцирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и просторије за контејнере, отпад се до одвожења држи на

начин који је прилагођен процесу рада Јавно комуналног предузећа а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ За зграде до 6 и преко 6 станова/посл. јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијена“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међуосовинско растојање 5,7 m, укупна маса (сопствена маса + корисна носивост) 26 t.

Није могуће издавање техничких услова из плана за улице које се налазе у пешачким зонама. За улице које не испуњавају техничке карактеристике не врши се одвожење отпада и до стицања услова се не издају технички услови.

2.2. РОК ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ: Инвеститор је у обавези да поднесе пријаву ради одношења отпада уз потврду о извршеној набавци контејнера у писаној форми Јавно комуналном предузећу Хигијена – Служба рекламација, након издате употребне дозволе у року од 15 дана.

2.3. ИЗНОС НАКНАДЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ: Трошкове набавке посуда за одлагање отпада сноси инвеститор на основу чл. 7 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („С.Л. града Панчева“ број 6/2014).

2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА за зграде за које се најчешће издају локацијски услови преузети су из Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014) и базирају се на следећим изводима из чланова: - „Комунални отпад корисници складиште у контејнере, канте за отпад или у пластичне вреће“ (чл.11 став 1);

- „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1); - „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1). - У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова или пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте V=120 lit.

- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета V=1100 lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit. - За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m² потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на сваких додатних 3 000m² обезбедити по један контејнер капацитета V=1100 lit.

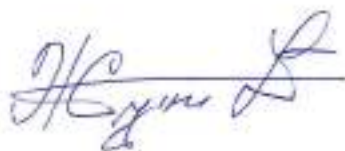
2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште огради, а по окончању радова, уклони ограду и очисти терен, у року од 8 дана. Инвеститор је дужан да уз пријаву из претходног става, достави Јавно комуналном предузећу доказ о уплати накнаде за сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

За предметни вишепородични стамбени објекат са 24 стамбене јединице и пратећим садржајем, из актуелних законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 4 (четири) контејнера запремине V=1100 lit. за привремено одлагање комуналног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево
Борка Жунић, дипл.инж. маш

ВД директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Мишо Марковић, дипл. инж. орг. наука

DIREKCIJA ZA TEHNIKU

Naziv korisnika:

RAŠLJANIN MIRJANA

Adresa:

ĐORĐA ČUTUKOVIĆA 11/11
11000 BEOGRAD
Srbija

Račun broj:

90034682

Datum izdavanja:

24.03.2022

Mesto izdavanja:

BEOGRAD

Datum prometa:

24.03.2022

Vrsta/opis	Količina	Jedinica mere	Jedinična cena	Osnovica (RSD)	PDV %	Iznos PDV (RSD)	Ukupno po stavci (RSD)
Tehnički uslovi za izradu UP i dobijanje LU za izgradnju višeporodično stambenog objekta u Ulici Milorada Bate Mihailovića br.5 u Pančevu	1,00	KOM	7.612,47	7.612,47	20	1.522,49	9.134,96
Ukupno				7.612,47		1.522,49	9.134,96

PDV po računu:

1.522,49

Ukupno za uplatu:

9.134,96

Rok za plaćanje:

01.04.2022

Uplatu izvršiti na tekući račun broj:

160-0000000000600-22

Poziv na broj:

90034682

ID odgovornog lica:

42125

Ime i prezime

Ivana Mladenović

013/331 155

Kontakt:

0112431220

Napomena

Veza sa inicijalnim dokumentom

123290/1-2022

Račun je punovažan bez pečata i potpisa

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/123290/2-2022

ДАТУМ: 28.03.2022.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

МИРЈАНА РАШЉАНИН

Ђорђа Чутуковића бр. 011/11
11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова за изградњу: Вишепородични стамбени објекат - П+3+Пс у Панчеву, у улици Милорада Бате Михаиловића бр. 5, на к.п. 5854 КО Панчево

Вежа број: 123290/1 од 23.03.2022

Поштовани,

У вези са Захтевом који је у ваше име поднео *Archi Tec* пр. Срђан М. Кирић за услове за израду Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта, П+3+Пс са 24 стамбених јединица у Панчеву, у улици Милорада Бате Михаиловића 5, на к.п. 5854 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д.

- Служба за мрежне операције Панчево:
- Подземни оптички каблови
- Постојећа тк канализација
- ❖ Технички услови прикључења

Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни

објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. *FTTH (Fiber to the home)* решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следеће:

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев $\varnothing 40$ mm од постојеће ПЕ цеви у ул. Милорада Бате Михаиловића близу регулационе линије до улаза у објекат

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник кривине треба да износи $r > 2,3$ м ради не сметаности полагања кабла кроз приводну цев. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима, до места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома.

- o Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

Изградња унутрашњих тк инсталација у свим објектима је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња тк инсталација оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препоруча Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком дистрибутивном орману (ODO орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација

каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву кабла као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у сваком објекту, у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. Ормане обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану, пословном простору или локалу, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е, а да у близини самог улаза у стан или локал, предвиди монтажу корисничких мултимедијалних кутија ММК (од непроводног материјала) у којима ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту),

негориву PVC цев. У овим орманима је потребно обезбедити и напајање да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметним објектима, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна на утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д.

❖ Општи услови

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне тк канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих тк капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објекта).

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о

- на страни корисника, у стану, пословном простору или локалу, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е, а да у близини самог улаза у стан или локал, предвиди монтажу корисничких мултимедијалних кутија ММК (од непроводног материјала) у којима ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту),

негориву PVC цев. У овим орманима је потребно обезбедити и напајање да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметним објектима, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна на утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д.

❖ Општи услови

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне тк канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих тк капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објекта).

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о

електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање унутрашње тк инсталације и приводне тк канализације и изградњу стамбено-пословног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Предузети мере заштите телекомуникационих каблова од прекида, нагњечења или истезања у времену извођења радова на јавним површинама, мере морају бити спроведене пре почетка радова на изградњи јавних површина.

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу Телеком Србија а.д., Служба за мрежне операције Панчево, Светог Саве 11, телефон 013/219 0045.

Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација, ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду.

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно Закону о планирању и изградњи.

Дати услови се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре уселјења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

Контакт особа Душица Бокић, тел. 013/331-155, 064/6511-625.

С поштовањем,

Шеф Службе

Вук Раичевић, дипл.инж.ел.

Vuk	Digitally signed
Raičević	by Vuk Raičević
2000340	200034028
28	Date:
	2022.03.28
	08:55:41 +02'00'

Vuk Raičević
200034028

Digitally signed by
Vuk Raičević
200034028
Date: 2022.03.28
08:56:25 +02'00'

ul. Milorada Bate Mihailovića

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	4968968.61	7472145.52
2	4968976.88	7472145.36

Površina kolskog priključka:
P = 28,47 m²

INVESTITOR:	MIRJANA RAŠLIJANIN Beograd, ul. Đorđa Čučakovića br. 011/11
VRSTA GRADNJE:	Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5 k.p. br. 5854 K.O. Pančevo
OBJEKT:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT - P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice
BRJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	24 (dvadeset četiri)
POVRŠINA PARCELE:	1.151,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PROJEKTOVANOG OBJEKTA:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT - P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice Površina priključka: 754,00 m ²
INDERS ZAUZETOSTI:	dovoljni indeks zauzetosti max. 80% odnosno pod objektom 85,51% (794,00 m ²)
INDERS IZORANOSTI:	definisani na osnovu indeksa izgradnje i dovoljne optičnosti odnosno: 3,21
SELENTO:	min. pod zelenom površinom: 20% odnosno: 23,02 m ² (395,00 m ²)
POPLOČANE POVRŠINE:	pod popločanim površinama odnosno: 5,17 % (3,00 m ²)
BRJ PARKING MESTA:	21 (dvadeset jedna) garažna mesto dim. 2,40 x 4,80 m 2 (dva) garažna mesto dim. 2,30 x 4,80 m 1 (jedno) garažna mesto dim. 3,50 x 5,00 m ukupno: 24 (dvadeset četiri) garažna mesta



5851/2

5851/1

Podzemni optički kablovi
Postojeća tk kanalizacija
Uslavljena PE cev
Orientaciono ucrtano
Telekom Srbija s.d.
25.03.2022.

LEGENDA

	Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice
	Zelena površina
	Popločane površine
	Novoprojektovani saobraćajni priključak

SITUACIJA

R = 1 : 250

Projekat:	I - PROJEKT ARHITEKTURE		
ARHI ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONZALTING u Vukobratu br. 24/25 Beograd, ul. Đorđa Čučakovića br. 011/11 Odgovorni projektant: Srđan M. Kirid Arhitek. 1 br. licenca 380 5898 12	Izradio: MIRJANA RAŠLIJANIN Beograd, ul. Đorđa Čučakovića br. 011/11		
	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT - P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5 k.p. br. 5854 K.O. Pančevo		
Revizija:	IDR - 12 - 03 / 2022	M.P.	Znak: AG
			Datum: III 2022.
			Broj crteži: I.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број : 217-4754/22-1
Датум : 28.03.2022. године.
ПАНЧЕВО
/ПМ/

Мирјана Рашљанин,
ул. Ђорђа Чутуковића, бр. 011/11.
Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс у Панчеву, ул. Милорада Бате Михаиловића, бр. 5, на катастарској парцели топ. број: 5854 К.О Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 21.03.2022. године, поднет од стране Мирјане Рашљанин, ул. Ђорђа Чутуковића, бр. 011/11, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 25.03.2022. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс у Панчеву, ул. Милорада Бате Михаиловића, бр. 5, на катастарској парцели топ. број: 5854 К.О Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 21.03.2022. године, поднетог од стране Мирјане Рашљанин, ул. Ђорђа Чутуковића, бр. 011/11, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 25.03.2022. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс у Панчеву, ул. Милорада Бате Михаиловића, бр. 5, на катастарској парцели топ. број: 5854 К.О Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 330,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020-усклађени дин. изн.144/2020 и 62/2021 - усклађени дин. изн.).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Полковник полиције
Менад Каларић




ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 314/2

Дана: 08.4.2022.

Панчево

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 – др. закон) на захтсв бр. 314 од 23.3.2022. године, странке Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име Мирјане Рашљанин, Ђорђа Чутуковоћа бр. 011/11, Београд, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс са 24 стамбене јединице на катастарској парцели бр. 5854 КО Панчево, на адреси Милорада Бате Михаиловића бр. 5, Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс са 24 стамбене јединице на катастарској парцели бр. 5854 КО Панчево, на адреси Милорада Бате Михаиловића бр. 5, Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке I;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публиковање и излагање;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Увидом у литературу и документацију сам предметни простор налази се у зони локалитета са археолошким садржајем (добра која уживају претходну заштиту на основу члана 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима):

- Кеј Радоја Дакића, Црвени магацин-Сондажна археолошка ископавања су обављена 1983. године на левој обали Тамиша, на делу које је раније коришћено као путничко пристаниште. На том простору била је смештена једна велика дрвена барака магацини стара капетанија. Ископавањима је утврђено да је овај део обале у последња три века интензивно коришћен. На основу археолошког материјала, најстарији констатован културни слој припада XVI-XVIII веку. Остаци архитектуре и канализационих инсталација припадају вероватно XVII-XVIII веку.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишеспородичног стамбеног објекта П+3+Пс са 24 стамбене јединице на катастарској парцели бр. 5854 КО Панчево, на адреси Милорада Бате Михаиловића бр. 5, Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишеспородичног стамбеног објекта П+3+Пс са 24 стамбене јединице на катастарској парцели бр. 5854 КО Панчево, на адреси Милорада Бате Михаиловића бр. 5, Панчево, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DEO

Investitor: **MIRJANA RAŠLJANIN**
Beograd, Zemun, ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice**

Lokacija: Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5
k.p. br. 5854 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka). k.p.br. 5854 K.O. Pančevo nalazi se na adresi Milorada Bate Mihailovića br. 5 Pančevu, u gradskom bloku broj 135, namena **stanovanje sa kompatibilnim namenama – zona centar**.

Pod tačkom B3.1.: Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju višeporodičnih objekata i stambeno poslovnih objekata (tri ili više funkcionalnih jedinica u objektu) predviđena je razrada Urbanističkim projektom.

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat se izrađuje na zahtev Investitora kao urbanističko – tehnički dokument za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije.

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarska parcela broj 5854 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice koji se nalazi u Pančevu, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 11. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina različite spratnosti – ulični deo P + 3 + Ps, dvorišni deo sa garažama - P.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarska parcela broj 5854 K.O. Pančevo, koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka) nalazi se u zoni centra u gradskom bloku broj 135, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Parcela 5854 K.O. Pančevo izlazi na ulicu Milorada Bate Mihailovića - k.p.br. 8068/1 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice. U okviru objekta i parcele, planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor i uređenje zelenih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953 – 111 – 7971 / 2022 od 05.05.2022. i prepisu lista nepokretnosti br. 3158 za kat. parcelu 5854 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1
Površina:	11 a 51 m ²

Broj parcele: 5854

Katastarska opština: K.O. Pančevo

Matični broj katastarske opštine: 802484

Vlasnik parcele:

MIRJANA RAŠLJANIN, Beograd, Zemun, ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Urađena je konverzija zemljišta.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela br. 5854 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 135 u zoni centar, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 5854 KO Pančevo sa jugoistočne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu - ul. Milorada Bate Mihailovića (kat. parcela br. 8068/1). Sa severoistočne strane graniči se sa kat. parcelama br. 5851/1 i 5851/2 KO Pančevo. Sa severozapadne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 5843 K.O. Pančevo. Sa jugozapadne strane graniči se sa k.p.br. 5858, 5857, 5856 i 5855 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela br. 5854 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela br. 5854 K.O. Pančevo, definisana je tačkama 1 - 24, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČKE X (m) Y (m)

1	7472127.39	4968973.05
2	7472140.36	4968976.68
3	7472149.90	4968979.17
4	7472147.44	4968987.92
5	7472145.50	4968994.80
6	7472143.57	4969000.27
7	7472142.59	4969003.06
8	7472140.95	4969007.53
9	7472140.42	4969009.04
10	7472138.94	4969013.30
11	7472133.95	4969027.68
12	7472124.91	4969023.56
13	7472123.34	4969022.84
14	7472116.63	4969019.78
15	7472112.24	4969017.78
16	7472111.77	4969017.60
17	7472113.28	4969013.96
18	7472115.89	4969007.66
19	7472119.06	4968999.75
20	7472119.33	4968999.09
21	7472120.39	4968996.65
22	7472121.77	4968992.93
23	7472122.81	4968989.24
24	7472123.95	4968985.22

Površina kat. parcele 5854 je 1151 m².

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele br. 8068/1 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice - ulice Milorada Bate Mihailovića /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1 – 24.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 25 i 26 odnosno prostor definisan tačkama 1-26 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

25	7472130.19	4968962.03
26	7472152.87	4968968.11

3.USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plan generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka), kojim je data mogućnost izgradnje objekta max. visine 15,5m.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih preduzeća i organa
- Podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskoj parceli br. 5854 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka).

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 3158 na predmetnoj k.p.br. 5854 KO Pančevo su upisani sledeći objekti:

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada spratnosti - P. Kategorija A - klasifikacioni broj 111011. Površina je 271 m², **objekat preuzet iz zemljišne knjige**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

Objekat br. 2 – Porodična stambena zgrada spratnosti P + Pk, Kategorija A - klasifikacioni broj 111011. sa dva stana, površine 231 m², **objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama, dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcelu br. 5854K.O. Pančevo.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парцеле бр. 5854 КО Панчево налазе се у зони ширег центра, у градском блоку бр.135; планирано је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намене **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**, зона **центар**, велики блок.

Na kat. parceli br. 5854 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.

- регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења

- спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je na regulacionoj liniji k.p. 5854 K.O. Pančevo. Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

5.3.1. Положај према границама бочних/суседних/ и задњих граница парцеле

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00m - када на тим фасадама нема отвора

1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m

4.00m - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

-за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,

-за удаљења од 1.00-4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m,

- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија

5.3.2. Темелји:

-За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Objekat je postavljen kao objekat u непрекинутом низу. Objekat se nalazi u ulici Milorada Bate Mihailovića br. 5. Na bočnim fasadama ka parcelama 5857, 5858, 5856, 5851/1 i 5851/2 nisu predviđeni otvori. Bočne fasade uličnog dela objekta su udaljene 0,00 m od granice parcele, a prizemni dvorišni deo objekta je udaljen 0,30 do 1,88 m, odnosno od 3,53 do 2,59 m. Dvorišna fasada prizemnog dela objekta je udaljena od k.p. br. 5843 K.O. Pančevo od 12,69 m do 15,68. Sve detaljno kotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena je propisana udaljenost za postavljanje objekta i otvora na objektu, i u prizemnom i u spratnom delu objekta.

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Planirani objekat nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља

Ispusti na fasadama:

ULIČNA FASADA

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na uličnoj fasadi je **40%** od površine fasade

Površina fasade: $P = 300,00 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: 40,00% (120,00 m²)

Ukupno ostvareno: **17,00% (51,00 m²)**

Na zadnjoj i bočnim fasada fasadama nisu predviđeni erkeri.

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

Kota ± 0.00 prizemlja gotovog poda ulaznog dela planiranog objekta je za 20 cm viša od kote pristupnog trotoara na mestu pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti - 0,20m.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасадну основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Povučeni sprat u odnosu na regulacionu liniju prema ulici Milorada Bate Mihailovića uvučen je za 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao lođa.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина, осим у зони строгог центра.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Milorada Bate Mihailovića, ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija. Odvođenje vode sa krova koji je predviđen kao dvovodan sa drvenom krovnom konstrukcijom bez badža, sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici i koji je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama, odvođenje vode se obavlja ležećim horizontalnim olucima, s tim da se deo vode sa polovine krova prema ulici odvodi vertikalnim olučnim vertikalama na ulicu, a voda sa druge polovine krova prema dvorištu se odvodi vertikalnim olucima do zelene površine, preko jednovodnog krova (prizemni deo objekta). Proračunom atmosferskih voda sa faktorima intenziteta i vremena kiše, krovne površine i zelene površine koja treba da upije/primi maksimalnu količinu padavina sa krova, dokazano je da predmetna zelena površina na parceli može da primi maksimalnu količinu vode sa krovnih površina.

- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица: стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену

Projektom je predviđen višepородичni stambeni objekat koji ima ukupno 24 / dvadeset i četiri / stambene jedinice.

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

Na susednim parcelama nalaze se objekti koji su pozicionirani na granici sa predmetnom parcelom, a na neograđenim delovima planira se **transparentna žičana ograda h = 2,00 m** (videti grafički prilog – crtež br. 4) u skladu sa članom 144 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014 , 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21) - *Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola.*

Na delu parcele na kom se nalazi kolski priključak ostavljen je slobodan prostor za nesmetano kretanje vozila i pešaka.

5.9. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени –

асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).

Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.

Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима.

Prema uslovima JP “Urbanizam” Pančevo broj: 03-352/2022 od 03.06.2022. god. pristup se obezbeđuje iz ulice Milorada Bate Mihailovića k.p.br. 8068/1 K.O. Pančevo. Novoprojektovani kolski priključak je u skladu sa uslovima:

Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m, a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na katastarsku parcelu br. 8068/1 K.O. Pančevo (ul. Milorada Bate Mihailovića). Priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskim elementima, u zavisnosti od projekta kolskog priključka.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, дења игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..)

Зона центар:

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).

Bilans površina na parceli	Površina (m ²)	Procenat (%)
Površina pod objektom	754,00	65,51
Površina pod zelenilom na parceli	397,00	34,49
Ukupno	1151,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcelu k.p. br. 5854
Ukupna površina predmetne parcele		1.151,00 m²
NETO površina planiranog objekta		2290,55 m ²
BRGP planiranog objekta		2660,00 m ²
Spratnost objekta		P + 3 + Ps, P
Indekst zauzetosti	max. 80 %	65,51 %
Indeks izgrađenosti		2,31
Ukupno ostvarenih stambenih jedinica		24
Ukupan broj mesta za parkiranje		25
Ukupna površina zelenila	min. 20%	34,49 %

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табlici. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином спљена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	спљена	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

Planirani broj nadzemnih etaža objekta uz uličnu regulaciju je - P + 3 + Ps (pet etaža)

Planirani broj nadzemnih etaža objekta prema dvorištu je – P (jedna etaža)

Planirana visina venca je 11,50 m od kote uličnog trotoara.

Planirana visina spljena 15,40 m od kote uličnog trotoara.

Planirana visina atike odnosno objekta je 15,50 m od kote uličnog trotoara.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објекта на парцели
- Изградња вишепородичних објекта и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

Planirani objekat je projektovan kao вишепородични стамбени објекат са двадесет и четри стамбене јединице.

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Površina katastarske parcele br. 5854 K.O. Pančevo iznosi 1151,00 m², što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m²

Površina predmetne građevinske parcele definisana je u listu nepokretnosti br. 3158

Širina građevinske parcele 5854 prema regulaciji / front ka ulici Milorada Bate Mihailovića/ iznosi 23,30 m, a planom je predviđena minimalna širina 9,00m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 5854 prema regulaciji /front ka ulici Milorada Bate Mihailovića/ iznosi 23,30 m
Minimalna površina parcele	250 m ²	Površina katastarske parcele br. 5854 K.O. Pančevo iznosi 1151,00 m ²
Spratnost	Zadati parametri P + 2 + Pk, Ps, M Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parameter	Planirani broj nadzemnih etaža objekta uz regulacionu liniju je P + 3 + Ps, a u dvorišnom delu - P.
Maksimalna visina objekta	Maksimalna visina objekta 15,50m	Visina slemena 15,40 m Visina atike je 15,50 m
Maksimalna visina venca	Maksimalna visina venca 11,50 m	Visina venca je 11,50 m
Indeks izgrađenosti	/	Indeks izgrađenosti: 2,31
Indeks zauzetosti	<i>maks.80%</i>	65,51 % (754,00 m²)
Parking	broj parking mesta: 1PM/ 1 stambena jedinica	OBEZBEĐENO JE UKUPNO 25 MESTA ZA PARKIRANJE i to: u okviru prizemlja uličnog dela objekta 12 GARAŽNIH MESTA dim. 2, 30 (2,48) x 4,80 m i u okviru prizemnog dvorišnog dela objekta 11 GARAŽNIH MESTA dim. 2,48 x 4,80 m i 2 GARAŽNA MESTA za osobe sa invaliditetom dim. 5,90 x 5,00 m
Ozelenjavanje	<i>min. 20% površine parcele</i>	ostvareno: Ukupno 34,49% (397 m²)
Manipulativne površine i ostale zastrte površine		/
Rekapitulacija zauzetosti na parceli:		754,00 + 397,00 = 1151,00 m² 65,51 + 34,49 = 100%

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps, P** sa 24 stambene jedinice:

Bruto površina prizemlja:	754,00 m²
Bruto površina I sprata:	469,00 m²
Bruto površina II sprata:	479,00 m²
Bruto površina III sprata:	479,00 m²
Bruto površina povučenog sprata:	479,00 m²
Ukupno:	2660,00 m²

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Prostor za kontejnere je u okviru prizemlja objekta. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine prekrivaju 397 m² parcele, što je 34,49% od ukupne površine parcele (1151,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne ozelenjene površine; ostvareno 40,00 m² odnosno 10,07% od ukupne zelene površine.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije prikazano je u grafičim prilogima. Za priključenje objekta na instalacije javne infrastrukture potrebno je sledeće:

ELEKTROENERGETIKA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-294606-22 od 06.07.2022.

Planira se mesto priključenja na sledeći način:

Od slobodne niskonaponske letve u TS Sodara 4, izgraditi niskonaponski kablovski vod kablom tipa PP00-A 4x150 mm² do KPKEV-2P na fasadi predmetnog objekta.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu se planira u svemu prema uslovima br. D-4857/1 od 04.07.2022.

Na predmetnoj lokaciji u ulici Milorada Bate Mihailovića postoji gradski vodovod od azbestcementnih cevi fi 150.

Vodovod

Priključenje objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se izgradnjom **novog priključka od PE cevi prečnika DN 75**. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomerni – kombinovani vodomerni DN50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 140x120 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

Osim glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomerni su prečnika 3/4" i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Dimenzije kasete su propisane uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Glavni vodomerni, kao i pojedinačni vodomerni u svakom trenutku moraju biti pristupačni za očitavanje. Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj mreži - hidrocil. Rad uređaja za povišenje pritiska regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

U skladu sa zahtevima Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018), projektom je predviđena zaštita objekta od požara unutrašnjom hidrantskom mrežom, unutrašnjim hidrantima i hidrociлом za PPZ mrežu u prizemlju. U uslovima MUPa RS, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje u Pančevu pod br. 217-4754/22-1 od 28.03.2022. obaveštava da će detaljne uslove za zaštitu od požara izdati u okviru postupka za dobijanje Lokacijskih uslova.

Kanalizacija

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja u objektu rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz vertikala predviđeno je horizontalim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i I sprata, a potom se jednom zajedničkom vertikalom spušta ispod temeljne ploče prizemlja-garaže gde prelazi u horizontalni razvod (PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8) koji se odvodi do revizionog šahta. Horizontalni razvod polaže u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine $d = 10\text{cm}$ i zatrpava peskom oko i iznad cevi do visine od $d = 10\text{cm}$. Ostatak rova do donje kote podloge za temeljnu ploču garaže se zatrpava peskom. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,0-1,5 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice.

Atmosferska kanalizacija

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Milorada Bate Mihailovića, ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija. Odvođenje vode sa krova iznad etaže povučenog sprata obavlja se ležećim horizontalnim olucima, s tim da se deo vode sa polovine krova prema ulici odvodi vertikalnim olučnim vertikalama na ulicu, a voda sa druge polovine krova prema dvorištu se odvodi vertikalnim olucima do zelene površine, preko jednovodnog krova (prizemni deo objekta). Proračunom atmosferskih voda sa faktorima intenziteta i vremena kiše, krovne površine i zelene površine koja treba da upije/primi maksimalnu količinu padavina sa krova, dokazano je da predmetna zelena površina na parceli može da primi maksimalnu količinu vode sa krovnih površina.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova Telekoma Srbija broj D209/123290/2-2022 od 28.03.2022. god., utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata EKM. Predlaže se uvođenje optičke tk mreže do objekta i svih stanova pojedinačno.

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnih tk kablova, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj je predviđena izgradnja, potrebno obezbediti pristup planiranim objektima putem tk kanalizacije.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1 PE cev Ø40 mm od postojeće PE cevi blizu regulacione linije do ulaza u objekat

- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi $r > 2,3\text{ m}$ radi ne smetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.

- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormara u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

- Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju - ukupno 24.

ODLAGANJE OTPADA

U skladu tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada, izdatim od strane JKP Higijena, Pančevo br: 352-487-2/2022-0103 od 30.03.2022., na parceli su predviđena **četiri kontejnera** (jedan kontejner na šest stanova) zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja, potom da se ambalažni otpad i recikalžni materijali izdvajaju u posebne namenske posude, odnosno privremeno skladište do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera na parceli dimenzija 1.4 m x 1.1 m za svaki kontejner, (što zadovoljava površinu zahtevanu po uslovima od 1,4 m x 1,1 m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta, čime zaposleni higijene imaju pristup kontejnerima bez potrebe ulaska vozila.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

JP „Urbanizam“ Pančevo izdao je uslove broj 03-352/2022 od 3.06.2022. god. Saobraćajni priključak se, po navedenim uslovima, izvodi u svemu prema Idejnom rešenju i definisanim osovinskim tačkama u crtežu - situacija (koji je i sastavni deo idejnog rešenja ovog Urbanističkog projekta). Pristup se ostvaruje iz ulice Milorada Bate Mihailovića k.p.br. 8068/1 K.O. Pančevo i širine je 5,0 m. Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m, a priključak se izvodi upravno sa predmetne parcele na postojeći kolovoz. Saobraćajni priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskiom elementima, u zavisnosti od projekta kolskog priključka.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehnički elaborat za lokaciju. Geomehničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta. U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena. Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskoj AB temeljnoj ploči.

Osnovni noseći elementi objekta su zidovi, stubovi, grede, armirano-betonski horizontalni i vertikalni serklaži. Međuspratna tavanica je puna AB ploča, koja se projektuje u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS", br. 135 od 21. decembra 2004, 36 od 15. maja 2009, 36 od 15. maja 2009 - dr. zakon, 72 od 3. septembra 2009 - dr. zakon, 43 od 14. juna 2011 - US, 14 od 22. februara 2016, 76 od 12. oktobra 2018, 95 od 8. decembra 2018 - dr. zakon) stanovanje ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Predviđeno je grejanje na struju, koje ne zagađuje okolinu. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNOSTI I PRIRODNIH DOBARA

Sa stanovišta zaštite dobara koja uživaju prethodnu zaštitu izrada uslova za Urbanističkog projekta - lokacijskih uslova za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta P+3+Ps, P; u ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5, u Pančevu, na katastarskoj parceli top. br. 5854 K.O. Pančevo, može se izvršiti na osnovu sledećih arheoloških uslova:

- Obezbediti vršenje stalnog arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova pri iskopu podruma i izgradnji temelja objekta i iskopa kanalizacionih, vodovodnih i ostalih infrastrukturnih priključaka. U slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza a na račun Investitora;
- Izvođač i Investitor su obavezni da pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza Investitora vezanih za vršenje arheološkog nadzora;
- Ako se u toku izvođenja zemljanih, građevinskih i drugih radova nađe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se gradi Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps, P nalazi se u Pančevu, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5, k.p. br. 5854 K.O. Pančevo.

Površina parcele k.p. br. 5854 K.O. Pančevo. je 1151,00 m².

SVI POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI SE UKLANJAJU UZ SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA.

POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI:

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada spratnosti - P. Kategorija A - klasifikacioni broj 111011. Površina je 271 m², **objekat preuzet iz zemljišne knjige**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

Objekat br. 2 – Porodična stambena zgrada spratnosti P + Pk, Kategorija A - klasifikacioni broj 111011. sa dva stana, površine 231 m², **objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps, P
sa 24 stambene jedinice

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice, postavljen je unutar granica parcele k.p. br. 5854 K.O. Pančevo, s tim da se regulaciona i građevinska linija poklapaju. Za predmetni objekat je usvojena takva koncepcija objekta koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje dvadeset i četiri (24) stambene jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je postavljen kao objekat u neprekinutom nizu. Objekat se nalazi u ulici Milorada Bate Mihailovića br. 5. Na bočnim fasadama ka parcelama 5857, 5858, 5856, 5851/1 i 5851/2 nisu predviđeni otvori. Bočne fasade uličnog dela objekta su udaljene 0,00 m od granice parcele, a prizemni dvorišni deo objekta je udaljen 0,30 do 1,88 m, odnosno od 3,53 do 2,59 m. Dvorišna fasada prizemnog dela objekta je udaljena od k.p. br. 5843 K.O. Pančevo od 12,69 m do 15,68. *Sve detaljno kotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.*

Pešački i kolski prilaz višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Milorada Bate Mihailovića. Kolski pristup je širine 5,00 m. Površina kolskog priključka je 28,44 m².

Stacionarni saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli k.p. br. 6177 K.O. Pančevo / Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90 stepeni je 5,40 m – obezbeđeno /.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 25 MESTA ZA PARKIRANJE

i to:

u okviru prizemlja uličnog dela objekta

12 GARAŽNIH MESTA

dim. 2, 30 (2,48) x 4,80 m

i

u okviru prizemnog dvorišnog dela objekta

11 GARAŽNIH MESTA dim. 2,48 x 4,80 m

i

2 GARAŽNA MESTA za osobe sa invaliditetom

dim. 5,90 x 5,00 m

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **2,31 (2660,00 m²)**

Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti u zoni CENTAR po Planskom dokumentu:

PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. 80% (zona centar).

Površina parcele: **1151,00 m²**

Pod objektom: **754,00 m² / 65,51 %**

Zelena površina: na parceli je ostvarena u skladu sa Planskim dokumentom u kome se zahteva da bude obezbeđeno min. 20 % zelenila; od toga predviđeno je min. 10% pod visokim rastinjem – drvećem. Zelene površine prekrivaju 397 m² parcele, što je 34,49% od ukupne površine parcele (1151,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne ozelenjene površine; ostvareno 40,00 m² odnosno 10,07% od ukupne zelene površine.

Ostvarena površina pod zelenilom na parceli: 397 m² / 34,49%

REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI:

Pbruto pod objektom	754,00 m ² / 65,51 %
Pbruto pod zelenilom na parceli	397,00 m ² / 34,49 %
Ukupno:	Pparcele = 1151,00 m² / 100,00 %

$$754,00 + 397,00 = \mathbf{1151,00\ m^2}$$
$$65,51 + 34,49 = \mathbf{100\%}$$

U okviru objekta obezbeđena su **četiri (4)** mesta za kontejnere dim 1,4 x 1,1m zapremine 1100 L.

U prizemlju objekta se nalaze, garaža, pešački ulaz, vetrobran, predprostor sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za spremačicu, prostorija za bicikle i hidrocil i ostave.

Na svim spratovima – I, II, III i Ps ima po 6 stanova, sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži dvadeset i četiri (24) stambene jedinice.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je 15,50 m što je u skladu sa od Planom propisanih 15,50 m za objekte spratnosti P + 2 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je 11,50 m što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Ispusti na fasadama:

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na uličnoj fasadi je **40%** od površine fasade

Površina fasade: P = 300,00 m²

Pod erkerima dozvoljeno: 40,00% (120,00 m²)

Ukupno ostvareno: **17,00% (51,00 m²)**

Na bočnim i zadnjoj(dvorišnoj) fasadi nisu predviđeni erkeri. Terasa koje se nalaze blizu bočnih granica parcele imaju puni zid ili netransparentnu pregradu.

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti -0,20.

Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju iz ul. Milorada Bate Mihailovića uvučen 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao lođa.

Krov je predviđen kao dvovodan sa drvenom krovnom konstrukcijom bez badža, sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici i koji je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Krov iznad dvorišnog prizemnog dela objekta je predvižen kao čelični i na jednu vodu / ka dvorištu orijentisan/.

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Milorada Bate Mihailovića, ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija. Odvođenje vode sa krova je predviđeno ležećim i vertikalnim olucima u zelenu površinu na sopstvenoj parceli, a delimično na ulicu.

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. U odnosu na važeće propise i usvojeni geotehnički model lokaliteta (prašinasto-peskovitu sredinu i visok nivo podzemne vode), prema karti seizmičke rejonizacije terena za povratni period od 500 godina istraživani prostor spada u zonu osmog stepena seizmičke skale ($I=8$ MCS), sa koeficijentom seizmičnosti u intervalu $K_s=0,05$. Neophodno je uraditi geomehanički elaborat koji bi nakon ispitivanja tla predvideo sve mere kojima bi se dobila nosivosti tla i ispitao maksimalni nivo podzemne vode.

KONSTRUKCIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d=20$ cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 40cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 30, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove. U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

Sva unutrašnja vrata su drvena. Spoljna bravarija je od PVC-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna – protivprovalna, jednokrila. Glavna ulazna vrata su dvokrila, zastakljena, sigurnosna, sa interfonskom bravom i otvaranjem na spolja. Svi prozori su od PVC-a.

U prizemlju se pod hidroizoluje (hidroizolacionim malterom) – samo ulazni deo sa vertikalnom komunikacijom za pešake, a u garaži se primenjuje VDP – vodonepropusni beton, sa aditivima.

Po spratovima se postavlja termička i zvučna izolacija u slojevima poda – tvrdi terevol 2 cm.

Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija.

Na povučenom spratu je predviđen otvor za izlaz na krov.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđena su četiri kontejnera zapremine 1.100 L – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Položaj posuda za prikupljanje komunalnog otpada je prikazan na Situaciji. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine $4 \times 1,4 \times 1,1$ m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

BROJILA ZA STRUJU:

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-294606-22 od 06.07.2022.

Planira se mesto priključenja na sledeći način:

Od slobodne niskonaponske letve u TS Sodara 4, izgraditi niskonaponski kablovski vod kablom tipa PP00-A $4 \times 150 \text{ mm}^2$ do KPKEV-2P na fasadi predmetnog objekta.

Prema Uslovima br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-294606-22 od 06.07.2022. god. odobreno je ukupno 27 (dvadeset i sedam) brojila.

Novi trofazni priključak

24 - STANA

zahtevana snaga: 17,25kW,

osigurači: 25A

1 - ZAJEDNIČKA POTROŠNJA

/ zajedničko svetlo i sanitarni hidrocil /

zahtevana snaga: 17,25 kW,

osigurači: 25 A

1 - LIFT

zahtevana snaga: 17,25kW,

osigurači: 25A

1 – PPZ HIDROCIL

zahtevana snaga: 17,25,

osigurači: 25 A

Ukupno dvadeset i sedam (27) brojila snage 17,25kW, 25 A.

NAČIN GREJANJA:

Grejanje na struju / norveški radijatori, klime /.

TELEKOMUNIKACIJE:

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / tel/tv/internet liniju – ukupno 24.

U svemu prema uslovima Telekoma Srbija broj D209/123290/2-2022 od 28.03.2022.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu se planira u svemu prema uslovima JKP Vodovod i kanalizacija, Pančevo br. D-4857/1 od 04.07.2022. Na predmetnoj lokaciji u ulici Milorada Bate Mihailovića postoji gradski vodovod od azbestcementnih cevi fi 150.

Predviđeno: jedan glavni vodomer u šahtu na 1,5m od regulacione linije i **dvadeset i četiri nova vodomera (po šest na svakom spratu u kaseti)** - za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomer.

Vodovod

Priključenje objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se izgradnjom **novog priključka od PE cevi prečnika DN 75**. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomer – kombinovani vodomer DN50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 140x120 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

Osim glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomeri su prečnika $\frac{3}{4}$ " i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Dimenzije kasete su propisane uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Glavni vodomer, kao i pojedinačni vodomeri u svakom trenutku moraju biti pristupačni za očitavanje. Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj mreži - hidrocil. Rad uređaja za povišenje pritiska regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

U skladu sa zahtevima Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018), projektom je predviđena zaštita objekta od požara unutrašnjom hidrantskom mrežom, unutrašnjim hidrantima i hidrocilom za PPZ mrežu u prizemlju, sa posebnim brojiлом za struju. U uslovima MUPa RS, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje u Pančevu pod br. 217-4754/22-1 od 28.03.2022. obaveštava da će detaljne uslove za zaštitu od požara izdati u okviru postupka za dobijanje Lokacijskih uslova.

Kanalizacija

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja u objektu rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz vertikala predviđeno je horizontalim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i I sprata, a potom se jednom zajedničkom vertikalom spušta ispod temeljne ploče prizemlja-garaže gde prelazi u horizontalni razvod (**PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8**) koji se odvodi do revizionog šahta. Horizontalni razvod polaže u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine $d = 10\text{cm}$ i zatrpava peskom oko i iznad cevi do visine od $d = 10\text{cm}$. Ostatak rova do donje kote podloge za temeljnu ploču garaže se zatrpava peskom. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

Revizionni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,0-1,5 m od regulacione linije. Revizionni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice.

Atmosferska kanalizacija

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Milorada Bate Mihailovića, ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija. Odvođenje vode sa krova iznad etaže povučenog sprata obavlja se ležećim horizontalnim olucima, s tim da se deo vode sa polovine krova prema ulici odvodi vertikalnim olučnim vertikalama na ulicu, a voda sa druge polovine krova prema dvorištu se odvodi vertikalnim olucima do zelene površine, preko jednovodnog krova (prizemni deo objekta). Proračunom atmosferskih voda sa faktorima intenziteta i vremena kiše, krovne površine i zelene površine koja treba da upije/primi maksimalnu količinu padavina sa krova, dokazano je da predmetna zelena površina na parceli može da primi maksimalnu količinu vode sa krovnih površina.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 25 MESTA ZA PARKIRANJE

i to:

u okviru prizemlja uličnog dela objekta

12 GARAŽNIH MESTA dim. 2, 30 (2,48) x 4,80 m

i

u okviru prizemnog dvorišnog dela objekta

11 GARAŽNIH MESTA dim. 2,48 x 4,80 m

i

2 GARAŽNA MESTA za osobe sa invaliditetom

dim. 5,90 x 5,00 m

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

Ukupno je obezbeđeno dvadeset i pet (25) mesta za parkiranje za 24 stambene jedinice.

PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU:

Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine 5,00 m, a površine 28,44 m².

U svemu prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj 03-352/2022 od 3.06.2022.

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y (m)	X (m)
1	4 968 969.4604	7 472 146.6011
2	4 968 977.7034	7 472 144.2811

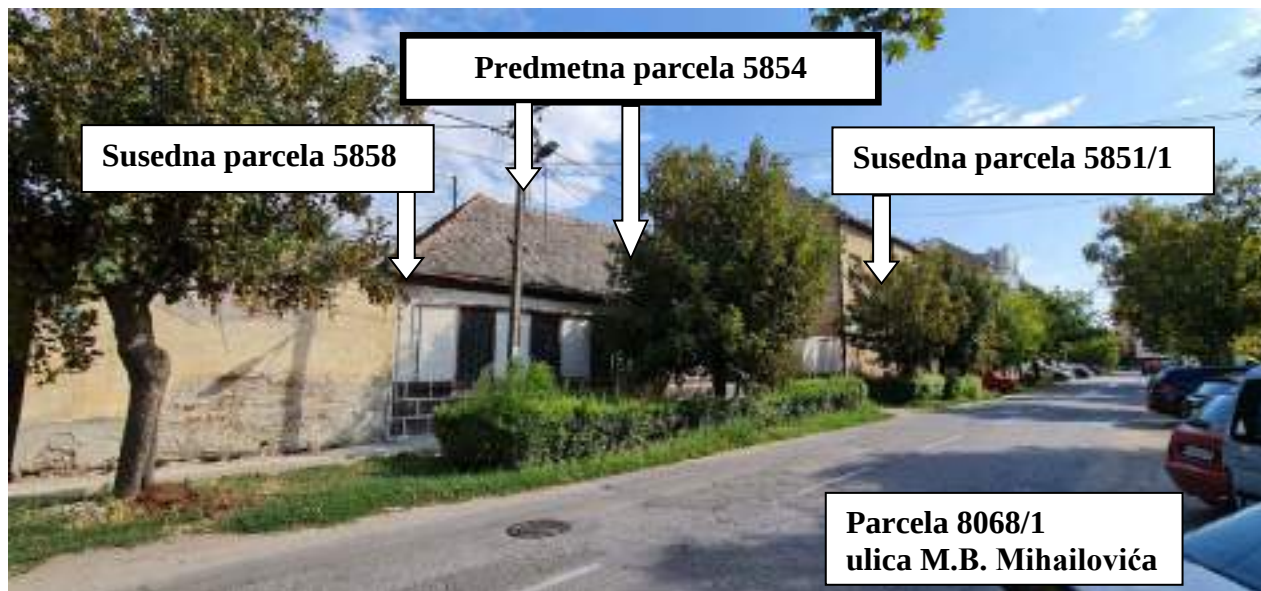
Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.



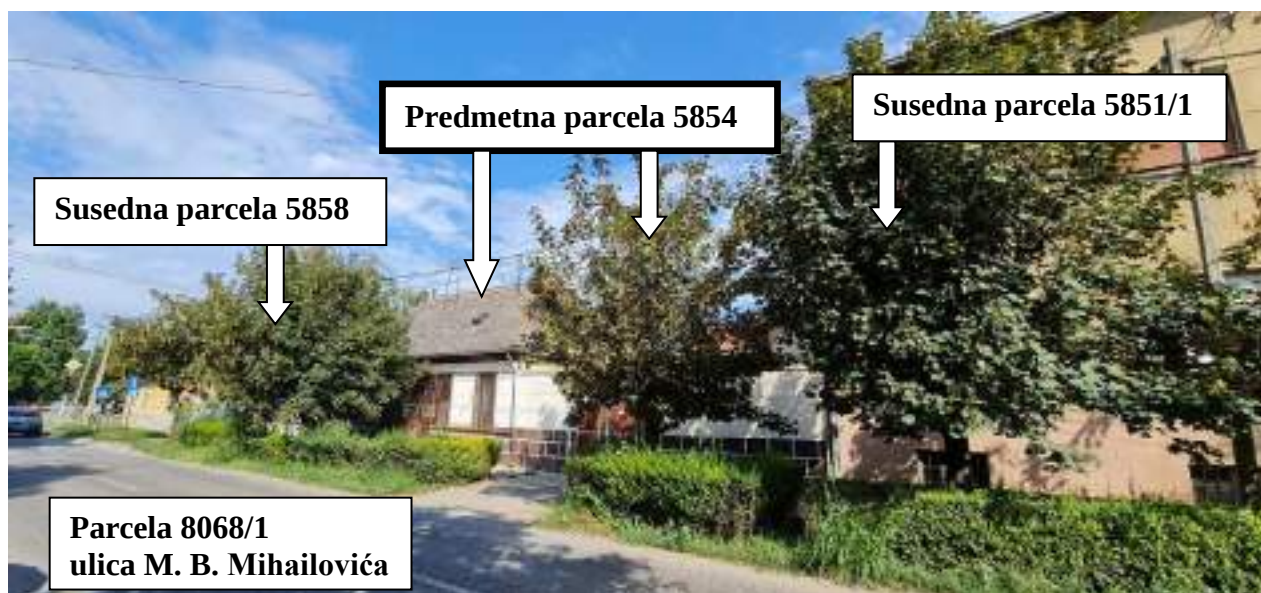
ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200-1482/14

11. FOTODOKUMENTACIJA

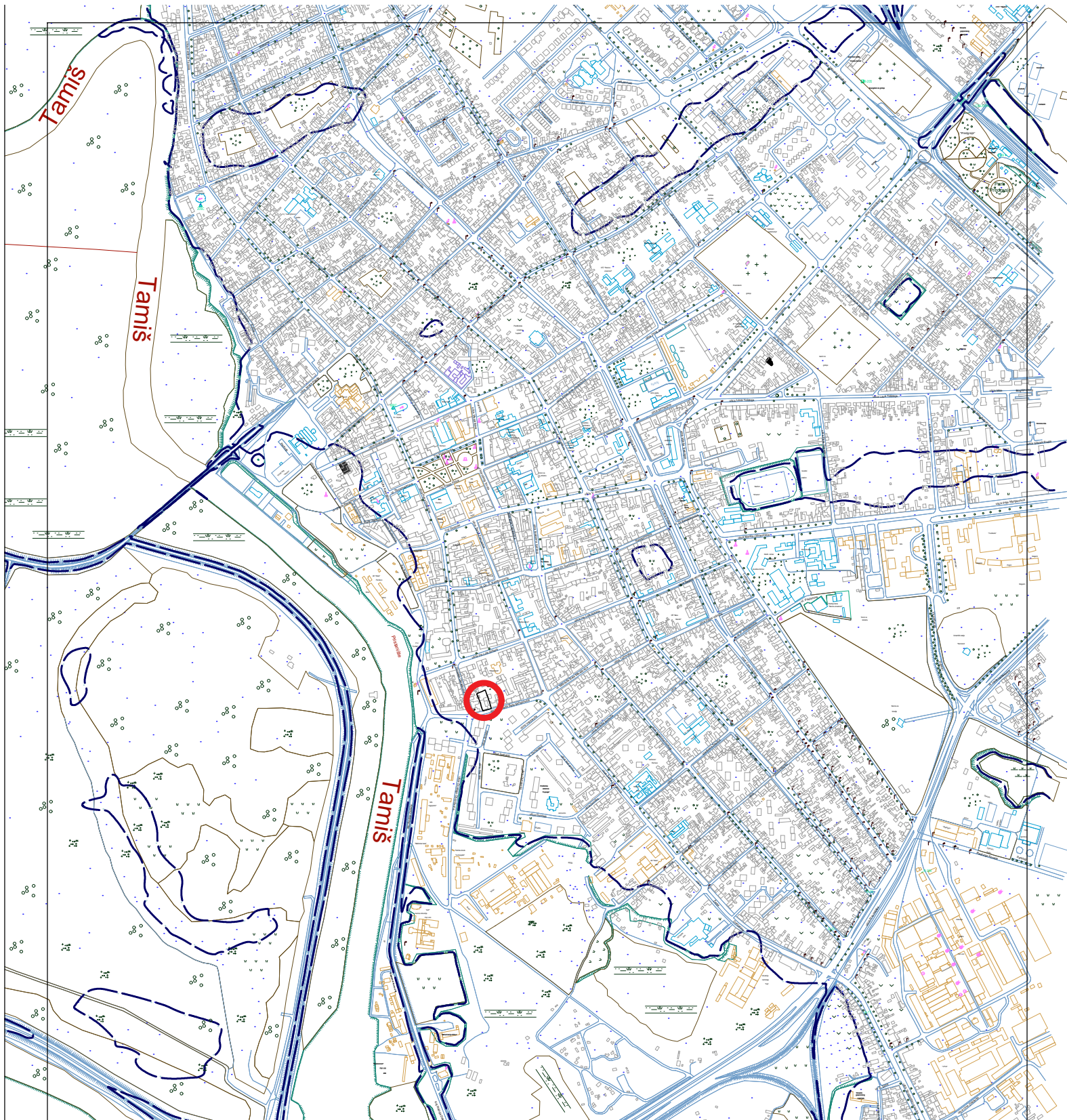
**Bočni levi pogled iz ulice Milorada Bate Mihailovića br. 5
ka predmetnoj parceli 5854 K.O. Pančevo**



**Bočni desni pogled iz ulice Milorada Bate Mihailovića br. 5
ka predmetnoj parceli 5854 K.O. Pančevo**



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20000

PARCELA
OBUHVAĆENA
URBANISTIČKIM
PROJEKTOM
k.p. br. 5854 K.O. Pančevo

Projektant:

ARCHITEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Vukla Drenova br. 3A, 20080 Beograd, Srbija. Tel: 064/2014821. E-mail: info@architec.rs

Odgovorni projektant:

Aleksandar M. Brkić
dipl.ing.arh.
br. licence 200 1482 14

Broj projekta:

UP - 12 - 03 / 2022

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRJANA RAŠLJANIN
Beograd, Zemun,
ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT-
P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice
Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5
kat.par.br. 5854 K.O. Pančevo

Znak:

AG

Datum:

VIII 2022.

Broj crteža:

1



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7472127.39	4968973.05
2	7472140.36	4968976.68
3	7472149.90	4968979.17
4	7472147.44	4968987.92
5	7472145.50	4968994.80
6	7472143.57	4969000.27
7	7472142.59	4969003.06
8	7472140.95	4969007.53
9	7472140.42	4969009.04
10	7472138.94	4969013.30
11	7472133.95	4969027.68
12	7472124.91	4969023.56
13	7472123.34	4969022.84
14	7472116.63	4969019.78
15	7472112.24	4969017.78
16	7472111.77	4969017.60
17	7472113.28	4969013.96
18	7472115.89	4969007.66
19	7472119.06	4968999.75
20	7472119.33	4968999.09
21	7472120.39	4968996.65
22	7472121.77	4968992.93
23	7472122.81	4968989.24
24	7472123.95	4968985.22

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
11	7472133.95	4969027.68
16	7472111.77	4969017.60
25	7472130.19	4968962.03
26	7472152.87	4968968.11

- 1 - 24 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 25 - 26 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta

GRANICE OBUHVATA
URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA
k.p.br. 5854 K.O. PANČEVO R = 1 : 250

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41, Vukobratova ulica br. 54, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 011 260 11 11. E-mail: info@architec.rs		Investitor:		
		MIRJANA RAŠLJANIN Beograd, Zemun, ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11		
Odgovorni projektant:		Objekat:		
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT- P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5 kat.par.br. 5854 K.O. Pančevo		
Broj projekta:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 12 - 03 / 2022		UP	VIII 2022.	2



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
POD OBJEKTOM zauzeće max. 80%	754,00	65,51
Površina pod zelenilom na parceli min. 20%	397,00	34,49
POVRŠINA PARCELE	1151,00	100,00

LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 24 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 25 - 26 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps, P
- kolski priključak P = 28,44 m²
- zeleni površina / niska vegetacija na tlu P = 397,00 m²
- osnovni gabarit objekta (građevinska linija)
- visoka vegetacija - ukupno 40,00 m² (min. 10% od zelene površine) ostvareno 10,07 %
- kontejner

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7472127.39	4968973.05
2	7472140.36	4968976.68
3	7472149.90	4968979.17
4	7472147.44	4968987.92
5	7472145.50	4968994.80
6	7472143.57	4969000.27
7	7472142.59	4969003.06
8	7472140.95	4969007.53
9	7472140.42	4969009.04
10	7472138.94	4969013.30
11	7472133.95	4969027.68
12	7472124.91	4969023.56
13	7472123.34	4969022.84
14	7472116.63	4969019.78
15	7472112.24	4969017.78
16	7472111.77	4969017.60
17	7472113.28	4969013.96
18	7472115.89	4969007.66
19	7472119.06	4968999.75
20	7472119.33	4968999.09
21	7472120.39	4968996.65
22	7472121.77	4968992.93
23	7472122.81	4968989.24
24	7472123.95	4968985.22

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
11	7472133.95	4969027.68
16	7472111.77	4969017.60
25	7472130.19	4968962.03
26	7472152.87	4968968.11

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA R = 1 : 250

Projektant:

ARCHITEC

ATELJE ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING

Odgovorni projektant:

Aleksandar M. Brkić

dipl.ing.arh.

br. licence 200 1482 14

Broj projekta:

UP - 12 - 03 / 2022

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRJANA RAŠLJANIN

Beograd, Zemun,

ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT- P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice

Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5

kat.par.br. 5854 K.O. Pančevo

Znak:

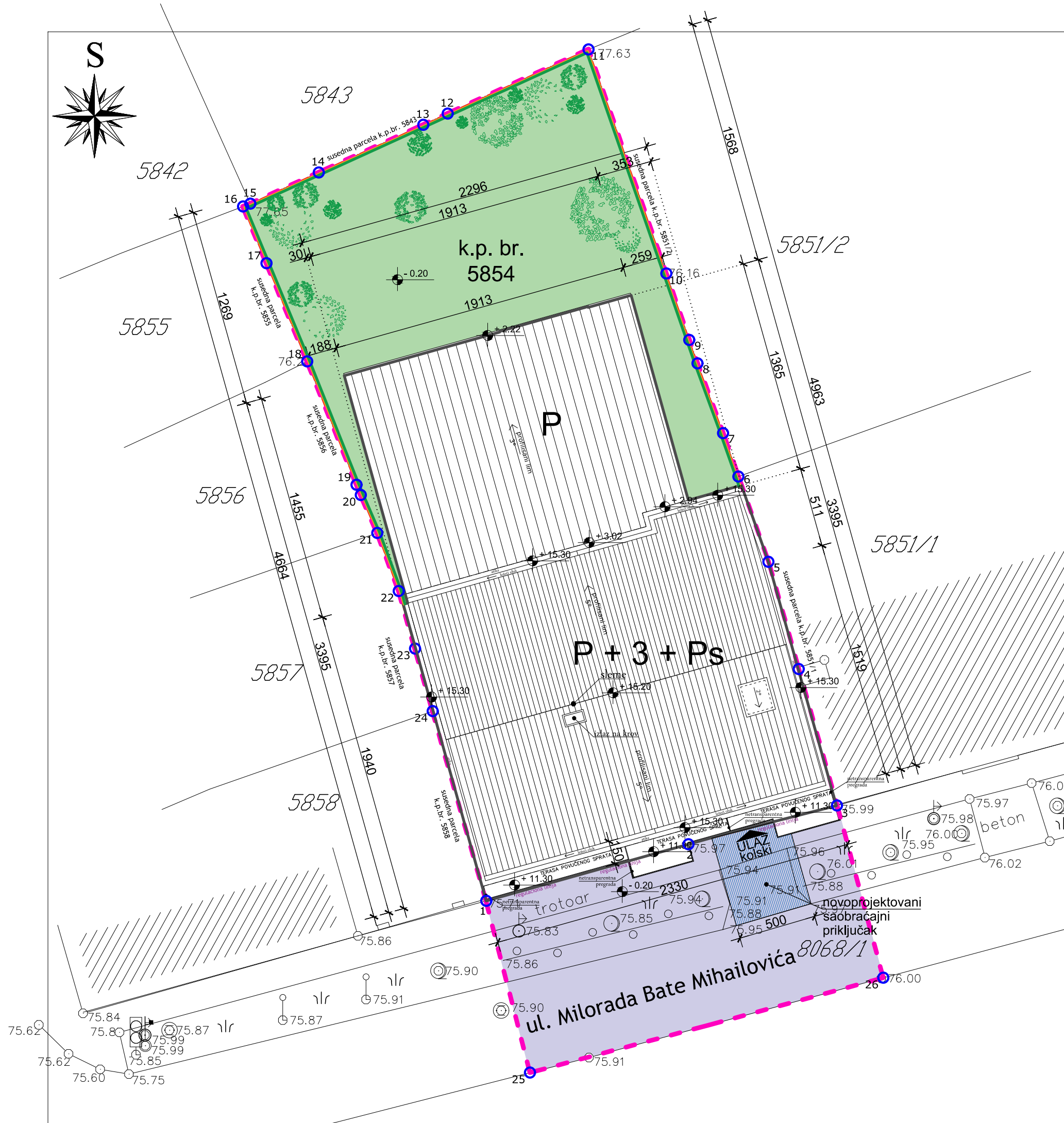
UP

Datum:

VIII 2022.

Broj crteža:

3



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
POD OBJEKTOM zauzeće max. 80%	754,00	65,51
Površina pod zelenilom na parceli min. 20%	397,00	34,49
POVRŠINA PARCELE	1151,00	100,00

LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 24 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 25 - 26 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit višeporodičnog stambenog objekta - P + 3 + Ps, P
- krovni pokrivač - profilisani lim
- kolski priključak P = 28,44 m²
- zelena površina / niska vegetacija na tlu P = 397,00 m²
- živa ograda
- transparentna žičana ograda h=200 cm
- visoka vegetacija - ukupno 40,00 m² (min. 10% od zelene površine) ostvareno 10,07 %
- kontejner

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7472127.39	4968973.05
2	7472140.36	4968976.68
3	7472149.90	4968979.17
4	7472147.44	4968987.92
5	7472145.50	4968994.80
6	7472143.57	4969000.27
7	7472142.59	4969003.06
8	7472140.95	4969007.53
9	7472140.42	4969009.04
10	7472138.94	4969013.30
11	7472133.95	4969027.68
12	7472124.91	4969023.56
13	7472123.34	4969022.84
14	7472116.63	4969019.78
15	7472112.24	4969017.78
16	7472111.77	4969017.60
17	7472113.28	4969013.96
18	7472115.89	4969007.66
19	7472119.06	4968999.75
20	7472119.33	4968999.09
21	7472120.39	4968996.65
22	7472121.77	4968992.93
23	7472122.81	4968989.24
24	7472123.95	4968985.22

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
11	7472133.95	4969027.68
16	7472111.77	4969017.60
25	7472130.19	4968962.03
26	7472152.87	4968968.11

REGULACIONO NIVELACIONO
REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I
PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE
R = 1 : 250

Projektant:

ARCHITEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

Odgovorni projektant:

Aleksandar M. Brkić
dipl.ing.arh.
br. licence 200 1482 14

Broj projekta:

UP - 12 - 03 / 2022

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRJANA RAŠLJANIN
Beograd, Zemun,
ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT-
P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice
Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5
kat.par.br. 5854 K.O. Pančevo

Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP	VIII 2022.	4



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
POD OBJEKTOM zauzeće max. 80%	754,00	65,51
Površina pod zelenilom na parceli min. 20%	397,00	34,49
POVRŠINA PARCELE	1151,00	100,00

- LEGENDA**
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
 - širi obuhvat Urbanističkog projekta
 - 1 - 24 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
 - 25 - 26 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
 - Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps, P
 - kolski priključak P = 28,44 m²
 - zeleni površina / niska vegetacija na tlu P = 397,00 m²
 - osnovni gabarit objekta (građevinska linija)
 - visoka vegetacija - ukupno 40,00 m² (min. 10% od zelene površine) ostvareno 10,07 %
 - kontejner

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7472127.39	4968973.05
2	7472140.36	4968976.68
3	7472149.90	4968979.17
4	7472147.44	4968987.92
5	7472145.50	4968994.80
6	7472143.57	4969000.27
7	7472142.59	4969003.06
8	7472140.95	4969007.53
9	7472140.42	4969009.04
10	7472138.94	4969013.30
11	7472133.95	4969027.68
12	7472124.91	4969023.56
13	7472123.34	4969022.84
14	7472116.63	4969019.78
15	7472112.24	4969017.78
16	7472111.77	4969017.60
17	7472113.28	4969013.96
18	7472115.89	4969007.66
19	7472119.06	4968999.75
20	7472119.33	4968999.09
21	7472120.39	4968996.65
22	7472121.77	4968992.93
23	7472122.81	4968989.24
24	7472123.95	4968985.22

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
11	7472133.95	4969027.68
16	7472111.77	4969017.60
25	7472130.19	4968962.03
26	7472152.87	4968968.11

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajnog priključka		
	X	Y
1	7472146.6011	4968969.4604
2	7472144.2811	4968977.7034
3	7472143.4394	4968971.4687
4	7472148.2388	4968972.8714
5	7472146.7003	4968978.3349
6	7472141.8624	4968977.0721

Površina kolskog priključka:
P = 28,44 m²

OBEZBEDENO JE UKUPNO 25 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 24 STAMBENE JEDINICE, I TO:

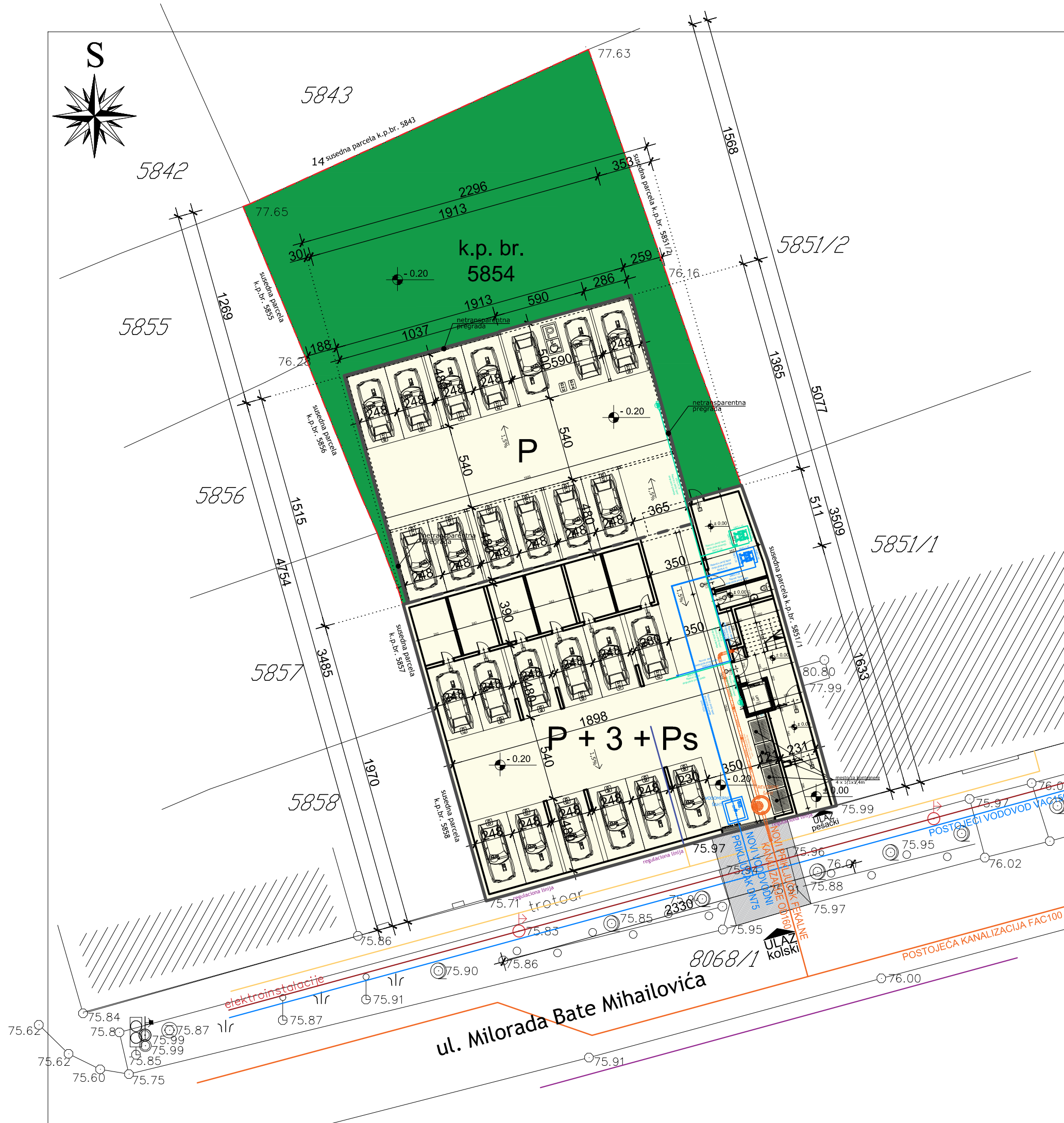
- **12 GARAŽNIH MESTA**
U OKVIRU PRIZEMLJA ULIČNOG DELA OBJEKTA DIM. 2,30 (2,48) x 4,80 m
- **11 GARAŽNIH MESTA**
U OKVIRU PRIZEMNOG DVORIŠNOG DELA OBJEKTA DIM. 2,48 x 4,80 m
- **2 GARAŽNA MESTA**
ZA OSOBE SA INVALIDITETOM DIM. 5,90 x 5,00 m
U OKVIRU PRIZEMNOG DVORIŠNOG DELA OBJEKTA

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

R = 1 : 250

Projektant:

ARCHITec
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONSALTING
ul. Veljaka Brankovića br. 14, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 011 495 10 10, 011 495 10 11, 011 495 10 12, 011 495 10 13, 011 495 10 14, 011 495 10 15, 011 495 10 16, 011 495 10 17, 011 495 10 18, 011 495 10 19, 011 495 10 20, 011 495 10 21, 011 495 10 22, 011 495 10 23, 011 495 10 24, 011 495 10 25, 011 495 10 26, 011 495 10 27, 011 495 10 28, 011 495 10 29, 011 495 10 30, 011 495 10 31, 011 495 10 32, 011 495 10 33, 011 495 10 34, 011 495 10 35, 011 495 10 36, 011 495 10 37, 011 495 10 38, 011 495 10 39, 011 495 10 40, 011 495 10 41, 011 495 10 42, 011 495 10 43, 011 495 10 44, 011 495 10 45, 011 495 10 46, 011 495 10 47, 011 495 10 48, 011 495 10 49, 011 495 10 50, 011 495 10 51, 011 495 10 52, 011 495 10 53, 011 495 10 54, 011 495 10 55, 011 495 10 56, 011 495 10 57, 011 495 10 58, 011 495 10 59, 011 495 10 60, 011 495 10 61, 011 495 10 62, 011 495 10 63, 011 495 10 64, 011 495 10 65, 011 495 10 66, 011 495 10 67, 011 495 10 68, 011 495 10 69, 011 495 10 70, 011 495 10 71, 011 495 10 72, 011 495 10 73, 011 495 10 74, 011 495 10 75, 011 495 10 76, 011 495 10 77, 011 495 10 78, 011 495 10 79, 011 495 10 80, 011 495 10 81, 011 495 10 82, 011 495 10 83, 011 495 10 84, 011 495 10 85, 011 495 10 86, 011 495 10 87, 011 495 10 88, 011 495 10 89, 011 495 10 90, 011 495 10 91, 011 495 10 92, 011 495 10 93, 011 495 10 94, 011 495 10 95, 011 495 10 96, 011 495 10 97, 011 495 10 98, 011 495 10 99, 011 495 10 100, 011 495 10 101, 011 495 10 102, 011 495 10 103, 011 495 10 104, 011 495 10 105, 011 495 10 106, 011 495 10 107, 011 495 10 108, 011 495 10 109, 011 495 10 110, 011 495 10 111, 011 495 10 112, 011 495 10 113, 011 495 10 114, 011 495 10 115, 011 495 10 116, 011 495 10 117, 011 495 10 118, 011 495 10 119, 011 495 10 120, 011 495 10 121, 011 495 10 122, 011 495 10 123, 011 495 10 124, 011 495 10 125, 011 495 10 126, 011 495 10 127, 011 495 10 128, 011 495 10 129, 011 495 10 130, 011 495 10 131, 011 495 10 132, 011 495 10 133, 011 495 10 134, 011 495 10 135, 011 495 10 136, 011 495 10 137, 011 495 10 138, 011 495 10 139, 011 495 10 140, 011 495 10 141, 011 495 10 142, 011 495 10 143, 011 495 10 144, 011 495 10 145, 011 495 10 146, 011 495 10 147, 011 495 10 148, 011 495 10 149, 011 495 10 150, 011 495 10 151, 011 495 10 152, 011 495 10 153, 011 495 10 154, 011 495 10 155, 011 495 10 156, 011 495 10 157, 011 495 10 158, 011 495 10 159, 011 495 10 160, 011 495 10 161, 011 495 10 162, 011 495 10 163, 011 495 10 164, 011 495 10 165, 011 495 10 166, 011 495 10 167, 011 495 10 168, 011 495 10 169, 011 495 10 170, 011 495 10 171, 011 495 10 172, 011 495 10 173, 011 495 10 174, 011 495 10 175, 011 495 10 176, 011 495 10 177, 011 495 10 178, 011 495 10 179, 011 495 10 180, 011 495 10 181, 011 495 10 182, 011 495 10 183, 011 495 10 184, 011 495 10 185, 011 495 10 186, 011 495 10 187, 011 495 10 188, 011 495 10 189, 011 495 10 190, 011 495 10 191, 011 495 10 192, 011 495 10 193, 011 495 10 194, 011 495 10 195, 011 495 10 196, 011 495 10 197, 011 495 10 198, 011 495 10 199, 011 495 10 200, 011 495 10 201, 011 495 10 202, 011 495 10 203, 011 495 10 204, 011 495 10 205, 011 495 10 206, 011 495 10 207, 011 495 10 208, 011 495 10 209, 011 495 10 210, 011 495 10 211, 011 495 10 212, 011 495 10 213, 011 495 10 214, 011 495 10 215, 011 495 10 216, 011 495 10 217, 011 495 10 218, 011 495 10 219, 011 495 10 220, 011 495 10 221, 011 495 10 222, 011 495 10 223, 011 495 10 224, 011 495 10 225, 011 495 10 226, 011 495 10 227, 011 495 10 228, 011 495 10 229, 011 495 10 230, 011 495 10 231, 011 495 10 232, 011 495 10 233, 011 495 10 234, 011 495 10 235, 011 495 10 236, 011 495 10 237, 011 495 10 238, 011 495 10 239, 011 495 10 240, 011 495 10 241, 011 495 10 242, 011 495 10 243, 011 495 10 244, 011 495 10 245, 011 495 10 246, 011 495 10 247, 011 495 10 248, 011 495 10 249, 011 495 10 250, 011 495 10 251, 011 495 10 252, 011 495 10 253, 011 495 10 254, 011 495 10 255, 011 495 10 256, 011 495 10 257, 011 495 10 258, 011 495 10 259, 011 495 10 260, 011 495 10 261, 011 495 10 262, 011 495 10 263, 011 495 10 264, 011 495 10 265, 011 495 10 266, 011 495 10 267, 011 495 10 268, 011 495 10 269, 011 495 10 270, 011 495 10 271, 011 495 10 272, 011 495 10 273, 011 495 10 274, 011 495 10 275, 011 495 10 276, 011 495 10 277, 011 495 10 278, 011 495 10 279, 011 495 10 280, 011 495 10 281, 011 495 10 282, 011 495 10 283, 011 495 10 284, 011 495 10 285, 011 495 10 286, 011 495 10 287, 011 495 10 288, 011 495 10 289, 011 495 10 290, 011 495 10 291, 011 495 10 292, 011 495 10 293, 011 495 10 294, 011 495 10 295, 011 495 10 296, 011 495 10 297, 011 495 10 298, 011 495 10 299, 011 495 10 300, 011 495 10 301, 011 495 10 302, 011 495 10 303, 011 495 10 304, 011 495 10 305, 011 495 10 306, 011 495 10 307, 011 495 10 308, 011 495 10 309, 011 495 10 310, 011 495 10 311, 011 495 10 312, 011 495 10 313, 011 495 10 314, 011 495 10 315, 011 495 10 316, 011 495 10 317, 011 495 10 318, 011 495 10 319, 011 495 10 320, 011 495 10 321, 011 495 10 322, 011 495 10 323, 011 495 10 324, 011 495 10 325, 011 495 10 326, 011 495 10 327, 011 495 10 328, 011 495 10 329, 011 495 10 330, 011 495 10 331, 011 495 10 332, 011 495 10 333, 011 495 10 334, 011 495 10 335, 011 495 10 336, 011 495 10 337, 011 495 10 338, 011 495 10 339, 011 495 10 340, 011 495 10 341, 011 495 10 342, 011 495 10 343, 011 495 10 344, 011 495 10 345, 011 495 10 346, 011 495 10 347, 011 495 10 348, 011 495 10 349, 011 495 10 350, 011 495 10 351, 011 495 10 352, 011 495 10 353, 011 495 10 354, 011 495 10 355, 011 495 10 356, 011 495 10 357, 011 495 10 358, 011 495 10 359, 011 495 10 360, 011 495 10 361, 011 495 10 362, 011 495 10 363, 011 495 10 364, 011 495 10 365, 011 495 10 366, 011 495 10 367, 011 495 10 368, 011 495 10 369, 011 495 10 370, 011 495 10 371, 011 495 10 372, 011 495 10 373, 011 495 10 374, 011 495 10 375, 011 495 10 376, 011 495 10 377, 011 495 10 378, 011 495 10 379, 011 495 10 380, 011 495 10 381, 011 495 10 382, 011 495 10 383, 011 495 10 384, 011 495 10 385, 011 495 10 386, 011 495 10 387, 011 495 10 388, 011 495 10 389, 011 495 10 390, 011 495 10 391, 011 495 10 392, 011 495 10 393, 011 495 10 394, 011 495 10 395, 011 495 10 396, 011 495 10 397, 011 495 10 398, 011 495 10 399, 011 495 10 400, 011 495 10 401, 011 495 10 402, 011 495 10 403, 011 495 10 404, 011 495 10 405, 011 495 10 406, 011 495 10 407, 011 495 10 408, 011 495 10 409, 011 495 10 410, 011 495 10 411, 011 495 10 412, 011 495 10 413, 011 495 10 414, 011 495 10 415, 011 495 10 416, 011 495 10 417, 011 495 10 418, 011 495 10 419, 011 495 10 420, 011 495 10 421, 011 495 10 422, 011 495 10 423, 011 495 10 424, 011 495 10 425, 011 495 10 426, 011 495 10 427, 011 495 10 428, 011 495 10 429, 011 495 10 430, 011 495 10 431, 011 495 10 432, 011 495 10 433, 011 495 10 434, 011 495 10 435, 011 495 10 436, 011 495 10 437, 011 495 10 438, 011 495 10 439, 011 495 10 440, 011 495 10 441, 011 495 10 442, 011 495 10 443, 011 495 10 444, 011 495 10 445, 011 495 10 446, 011 495 10 447, 011 495 10 448, 011 495 10 449, 011 495 10 450, 011 495 10 451, 011 495 10 452, 011 495 10 453, 011 495 10 454, 011 495 10 455, 011 495 10 456, 011 495 10 457, 011 495 10 458, 011 495 10 459, 011 495 10 460, 011 495 10 461, 011 495 10 462, 011 495 10 463, 011 495 10 464, 011 495 10 465, 011 495 10 466, 011 495 10 467, 011 495 10 468, 011 495 10 469, 011 495 10 470, 011 495 10 471, 011 495 10 472, 011 495 10 473, 011 495 10 474, 011 495 10 475, 011 495 10 476, 011 495 10 477, 011 495 10 478, 011 495 10 479, 011 495 10 480, 011 495 10 481, 011 495 10 482, 011 495 10 483, 011 495 10 484, 011 495 10 485, 011 495 10 486, 011 495 10 487, 011 495 10 488, 011 495 10 489, 011 495 10 490, 011 495 10 491, 011 495 10 492, 011 495 10 493, 011 495 10 494, 011 495 10 495, 011 495 10 496, 011 495 10 497, 011 495 10 498, 011 495 10 499, 011 495 10 500, 011 495 10 501, 011 495 10 502, 011 495 10 503, 011 495 10 504, 011 495 10 505, 011 495 10 506, 011 495 10 507, 011 495 10 508, 011 495 10 509, 011 495 10 510, 011 495 10 511, 011 495 10 512, 011 495 10 513, 011 495 10 514, 011 495 10 515, 011 495 10 516, 011 495 10 517, 011 495 10 518, 011 495 10 519, 011 495 10 520, 011 495 10 521, 011 495 10 522, 011 495 10 523, 011 495 10 524, 011 495 10 525, 011 495 10 526, 011 495 10 527, 011 495 10 528, 011 495 10 529, 011 495 10 530, 011 495 10 531, 011 495 10 532, 011 495 10 533, 011 495 10 534, 011 495 10 535, 011 495 10 536, 011 495 10 537, 011 495 10 538, 011 495 10 539, 011 495 10 540, 011 495 10 541, 011 495 10 542, 011 495 10 543, 011 495 10 544, 011 495 10 545, 011 495 10 546, 011 495 10 547, 011 495 10 548, 011 495 10 549, 011 495 10 550, 011 495 10 551, 011 495 10 552, 011 495 10 553, 011 495 10 554, 011 495 10 555, 011 495 10 556, 011 495 10 557, 011 495 10 558, 011 495 10 559, 011 495 10 560, 011 495 10 561, 011 495 10 562, 011 495 10 563, 011 495 10 564, 011 495 10 565, 011 495 10 566, 011 495 10 567, 011 495 10 568, 011 495 10 569, 011 495 10 570, 011 495 10 571, 011 495 10 572, 011 495 10 573, 011 495 10 574, 011 495 10 575, 011 495 10 576, 011 495 10 577, 011 495 10 578, 011 495 10 579, 011 495 10 580, 011 495 10 581, 011 495 10 582, 011 495 10 583, 011 495 10 584, 011 495 10 585, 011 495 10 586, 011 495 10 587, 011 495 10 588, 011 495 10 589, 011 495 10 590, 011 495 10 591, 011 495 10 592, 011 495 10 593, 011 495 10 594, 011 495 10 595, 011 495 10 596, 011 495 10 597, 011 495 10 598, 011 495 10 599, 011 495 10 600, 011 495 10 601, 011 495 10 602, 011 495 10 603, 011 495 10 604, 011 495 10 605, 011 495 10 606, 011 495 10 607, 011 495 10 608, 011 495 10 609, 011 495 10 610, 011 495 10 611, 011 495 10 6



LEGENDA

- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 9 stambenih jedinica
- Kolski priključak
- Zelena površina
- postojeća fekalna kanalizacija
- postojeća vodovodna mreža
- elektroinstalacije
- postojeća TK kanalizacija
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev
- Kontejner

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU
SITUACIJA R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	Investitor:		
	MIRJANA RAŠLJANIN Beograd, Zemun, ul. Đorđa Čutukovića br. 011/11		
Odgovorni projektant:	Objekat:		
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps, P sa 24 stambene jedinice Pančevo, ul. Milorada Bate Mihailovića br. 5 kat.par.br. 5854 K.O. Pančevo		
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 12 - 03 / 2022	UP	VIII 2022.	6